

Tilstandsrapport

📍 Nysetvegen 3, 2770 JAREN

📖 GRAN kommune

gnr. 152, bnr. 66

Markedsverdi

1 900 000

Areal (BRA): Enebolig 174 m², Garasje 18 m²



Befaringsdato: 07.09.2023

Rapportdato: 10.09.2023

Oppdragsnr.: 14001-1393

Referansenummer: FE1964

Autorisert foretak: Haagensen Takst



Gyldig rapport
10.09.2023

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.

Haagensen Takst ble etablert i år 2016 av Einar Haagensen, og har siden den gang vært markedsledende på Hadeland. Einar er godkjent takstingeniør i Norsk Takst og utfører i hovedsak tilstandsrapporter, verditakster, næringstakster og div. andre oppdrag. Han er også utdannet tømrermester og har lang erfaring fra byggebransjen. Norsk Takst er den største takseringsorganisasjonen i Norge. Som medlem er man underlagt strenge kvalitetskrav når det gjelder både bakgrunn, utdanning, forsikringsordninger og årlig etterutdanning. Einar er født og oppvokst på Hadeland og har solid kunnskap og innsikt i eiendomsmarkedet.



Rapportansvarlig



Einar Haagensen
Uavhengig Takstingeniør
einar@haagensentakst.com
417 55 537

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 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med taksteinsimiterte metallplater.
Takrenner-og nedløpsrør av aluminium. Vindskier i tre. Toppbord i tre med beslag.
Yttervegger er oppført med bindingsverk.
Utvendig er ytterveggene kledd med malt liggende panel.
Salet takkonstruksjon oppført med taksperrer av tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Trolig ikke sikkerhetsglass i lave vinduer.
Trevinduer med enkle glass i boden.
Malt inngangsdør i tre. Malt verandadør med 2-lags isolerglass. Enkel kjellerdør i tre.
Veranda i betong med gulvbord i tre og rekkverk i tre.
Tretrapp til hovedinngang med rekkverk i tre.
Tretrapp til veranda med rekkverk i tre.
Støpt trapp med forstøtningsmur på sidene med enkle kjellerlemmer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater bestående av gulvbelegg, malte plater, parkett, tregulv, laminat og støpt gulv på grunn i kjelleren. Innvendige veggoverflater bestående av tapet, panel, malte plater, malt glassfiber og mur i kjelleren.
Himlinger bestående av malte plater, panel, takessplater og stubbeloft i kjelleren.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv på grunn.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og kombikamin.
Kjeller er en grovkjeller med fritt eksponert grunnmur. Støpt gulv på grunn.
Malt tretrapp med tette trinn mellom 1. etasje og loftsetasje.
Malte dører i tre. Skyvedør i tre.
Utslagskum i kjelleren.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Gulvet er belagt med keramiske fliser. Veggene er belagt med keramiske fliser. Himling bestående av takesspkater. Frittstående toalett. Dusjnise.
Servantskap med 1-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.
Varmekabler.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er utført med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum med 1-greps blandebatteri. Innfelt oppvaskmaskin.
Keramiske fliser montert over benkeplate. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, metall og rør-i-rør i plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmepumpe (luft-til-luft).
Trykktank/pumpe.
Varmtvannsbereder på 194 liter.
Sikringsskap med skrusikringer og kursbetegnelse. Noen automatsikringer montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ikke synlig fuksikring over bakkenivå.
Grunnmur med betongblokker og stedvis pilarer (inngang/bod). Ukjent fundamentering.
Boligen ligger i noe kupert terreng.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	192 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	174 m ²
Totalpris	1 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	70	61	9
Loftetasje	52	52	0
Kjeller	52	0	52
Sum	174	113	61
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	18	0	18
Sum	18	0	18

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

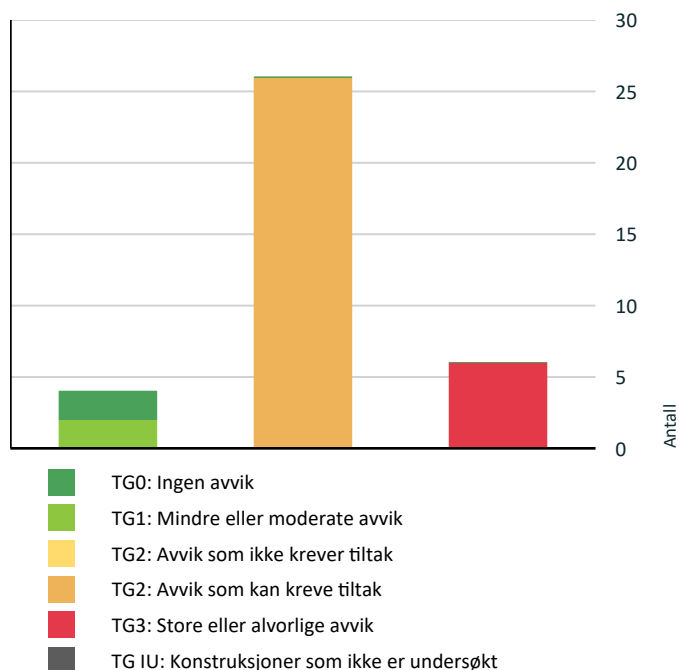
Ytterveggen ved inngangen er flyttet ut og svalgangen er fjernet, bod og kott er fjernet, det er enkelte fasadeendringer, veranda er utvidet og balkong er ikke etablert. Disse forholdene er ikke omsøkt eller godkjent. Det er også en helt annen planløsning i boligen enn på tegningene.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Døren er flyttet til den andre siden av garasjen iht. tegning.

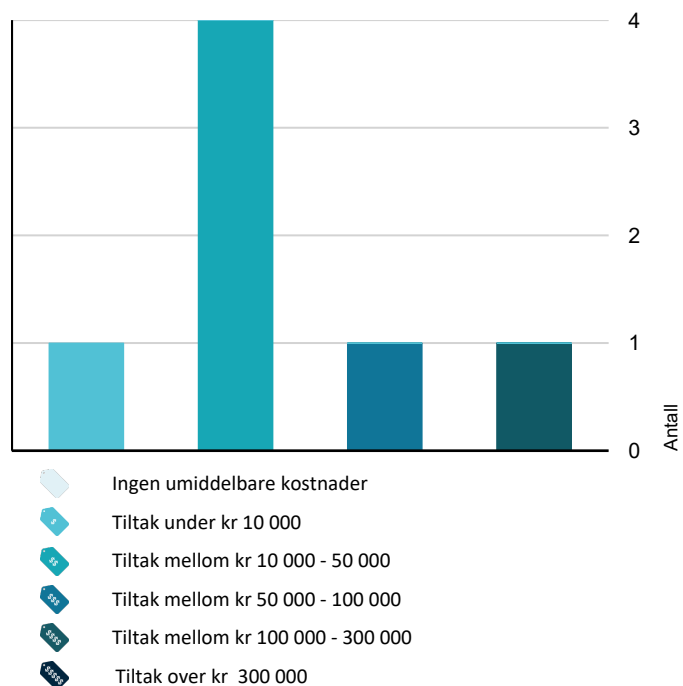
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Råteskader registrert i rekkverket/stolper. Skjevheter registrert i konstruksjoner. Værslitt rekkverk med mye avflasket overflatebehandling. Rekkverket er litt løst. Bygningsdelen bærer preg av elde og slitasje. En del avflasket overflatebehandling. Stedvis registrert vridde/løse gulvbord. Det er kun montert flat håndløper, noe som ikke er anbefalt fordi vann ofte blir stående på håndløperen. Det stedvis løse rekkverksbord og det er stedvis sprekker i trevirke. Det er stedvis en del avskallinger og sprekkdannelser i den støpte konstruksjonen under gulvbord, og denne konstruksjonen er begrenset innsisert grunnet adkomst.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert symptom på sopp/råte.

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

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

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Stedvis råteskader i bjelker og stubbloft. Det er stedvis oppspist treverk i bjelkelaget/stubbloftet (barkebile e.l.). Forhøyede fuktverdier målt i bjelkelaget. Fuktskade i bjelkelaget under kjøkken (lekkasje). Det er registrert stedvis knirk i gulvet/bjelkelaget. Stedvis noe bom i kjellergulv.

Målte avvik er på 6 mm i en bod, og på 5 mm i en annen bod (Kjeller). Målte avvik er på 27 mm i stuen, og på 19 mm på kjøkkenet. Inngang har avvik på 35 mm, og uisolert bod har avvik på 55 mm (1. etasje). Målte avvik er på 25 mm et soverom, og på 20 mm ved trappen (Loftsetasje).



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Generell > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er svertesopp og misfarging på fuger. Vindu plassert i våtsone. Utilstrekkelige fallforhold. Noe vann står igjen i fuger etter test av dusj. Det er registrert bom i enkelte fliser på vegger og gulv. Det er registrert stedvis riss/sprekker i fuger. Det er stedvis sår i fliser. Det er delvis synlig membran i sluket. Vannlåsen passer ikke helt i sluket. Det er synlig plast under gulvet innsisert fra hullboringen. Det er ingen lufte-spalte under dørbladet. Det er del oppsvulming på innredningen. Det er manglende sil/propp i servanten. Det mangler et håndtak på en skapdør. Elektrisk styrt vifte fungerte ikke på befaringsdagen. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og nevnte forholdt. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.
Det er irr på rør.
Det er lekkasje fra rør.

Det er lekkasje fra vannrør og/eller kran under kjøkkenvasken, og lekkasje mellom stoppekran og trykktank. Stoppekran stenger ikke vann til kjøkkenet. Badet må stenges via kran i kjeller (etter stoppekran).



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med skrusikringer og kursbetegnelse. Noen automatsikringer montert.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er stedvis skjevheter i pilarer. Inngangsparti/bod ligger stedvis ikke an på pilarer, og det er synlig svikt/skjevheter i yttervegg, pilarer og gulvoverflater. Det er stedvis avflasket overflatebehandling på grunnmur. Noe manglende gulvstøp stedvis under grunnmur lokalt. Det er registrert indikasjon på forhøyede fuktverdier på muren. Avskallet puss stedvis på muren. Grunnmuren er en særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens. Det er muligheter for at pilarer ikke er fundamentert til frostfri grunn.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er stedvis store bulker i tekkningen med sår og riper på takplatene over uisolert bod/inngang. Halve siden av hovedtaket har avflasket overflatebehandling, og det er stedvis en del avflasket/løs overflatebehandling på tak over uisolert bod.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Stedvis manglende bortledning av vann fra taknedløp. Stedvis avflasket overflatebehandling på beslag. Vindskier/forkantbord/toppbord bærer preg av elde/slitasje, og har stedvis noe råte. Det er stedvis frostsprengte nedløpsrør. Fallet på takrenner er ikke kontrollert. Takrennerer er besiktiget fra bakkenivå. Det er registrert sprekk/hull i en bortledning. Det er stedvis sprekker i vindskier. Takrenne ved inngangen har stående vann, og har trolig ikke tilstrekkelig fall.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Konstruksjonene har skjevheter.
Skjevheter i utvendig fasade gir indikasjoner på svikt i reisverk eller grunnmur.
Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Skjevheter i yttervegg trolig grunnet svikt i fundamenteringen på pilarer ved uteboden på baksiden. Det er stedvis glipper i skjøter av kledningen. Ufagmessig skjøting av kledning stedvis. Det er stedvis registrert glipper og utetheter i kledningen/konstruksjon. Stedvis værslitt panel. Utvendige vinduslister er avsluttet for nære vannbrett, slik at de vil trekke vann og forkorte levetiden. Stedvis avflasket overflatebehandling. Luftbobler registrert under malingen. Enkelte råteskader i panel rundt vinduer. Det er stedvis registrert lusinger/musebånd. Det er stedvis registrert sprukne panelbord. Generelt bærer kledningen preg av elde og slitasje.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er stedvis noe muggdannelser på undertaket. Det er synlig svertesopp på undertaket. Det er stedvis registrert fuktmerker på undertaket ved pipen, med målt svakt forhøyede fuktverdier stedvis. De største delene rundt pipa hadde ikke forhøyede fuktverdier. Konstruksjonen er kun delvis inspisert grunnet adkomstforhold.

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

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

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er stedvis registrert noe råte i list på vindu utvendig. Det er enkelte sår/riper/merker/sprekker på karm/vindu/vinduslist. Slitte/manglende/løse tettelister på enkelte vinduer. Avflasset overflatebehandling på enkelte vinduer. Et vindu i loftetasjen tar i karmen. Det er stedvis glippe mellom karm og lister. Det er stedvis sprekker i vindu. Det er stedvis glipper i mellom skjøtene i karmen med løse tettelister. Det er stedvis synlige fuktmerker på vinduer, men disse ble målt tørre på befaringsdagen. Vannbrett ligger stedvis ikke inntil vindu, noe som fører til utettheter. Vinduer bærer preg av elde og slitasje. Det er stedvis kun skummet innvendig rundt kjellervindu.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er registrert løs del på låsen på verandadøren. Karmene er noe værslitte utvendig, og det er små sprekker i trevirket. Enkelte sår/riper registrert. Ytterdøren henger litt, tilstedeværende opplyser at dette skjedde etter at flommen vasket bort noe av terrenget under dør/trapp. Terreng har blitt utbedret av Recover. Kjellerdøren har forhøyede fuktverdier i nedkant.

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Bygningsdelen bærer preg av elde. Værslitt rekkverk. Det er registrert stedvis værslitt/oppsprukket treverk. Trapp fundamentert direkte på terreng vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Konstruksjonene har skjevheter. Det er registrert løse gulvbord i trinn. Det er registrert svikt i enkelte gulvbord grunnet langt spenn mellom vanger. En del avflasset overflatebehandling. Det er registrert stedvis rust på vinkeljern, og trappa hviler stedvis ikke på vinkeljern (midten). Synlige merker, trolig sopp/alger under trappen.

! Utvendig > Utvendige trapper - 2

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Bygningsdelen bærer preg av elde og slitasje. Rekkverket er litt løst. Værslitt rekkverk. Det er registrert stedvis værslitt/oppsprukket treverk. Trapp fundamentert direkte på terreng vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Konstruksjonene har skjevheter. Noe avflasset overflatebehandling. Noe svikt i trinn grunnet for langt mellomrom mellom vangere. Trappen er ikke festet til muren, og står noe ustøtt på heller.

! Utvendig > Utvendige trapper - 2 - 3

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe råte i kjellerlemmer, og hengslene på lemmene har stedvis løsnet fra muren. Det er stedvis løse lister og trebord på kjellerlemmer. Det er stedvis avskallet puss på konstruksjonen med stedvis sprekker. Det er høye og ujevne trinn, og stedvis litt smale trinn i trappen. Trappen bærer preg av elde og slitasje.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis svanker/bulninger på gulvoverflaten. Sprekk i skjøten på belegget. Knirk registrert stedvis i gulvet. Enkelte sår/riper/merker/hakk på gulvoverflaten. Enkelte sprekkdannelser i parkettskjøter. Enkelte lameller har sklidd fra hverandre. Belegget har stedvis løsnet fra underlaget. Tapeten har stedvis løsnet fra underlaget. Små hull stedvis i overflaten etter installasjoner. Noe ujevnheter i overflatebehandlingen. Enkelte sår og riper i veggoverflater. Det er registrert riss/sprekker stedvis i veggoverflater. Overflatebehandlingen har stedvis løsnet fra takessplater. Takplater henger stedvis litt ned (dårlig festet). Stedvis glipper i veggplater. Det er registrert skjevheter i overflater. Noe fuktmerker i gulvet i uisolert bod. Overflater i råkjelleren og uisolert bod er ikke tilstandsvurdert.

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er stedvis sprekker/løs tegl bak ildstedet. Det er indikasjoner på svakt forhøyede fuktverdier på pipa. Bom i puss registrert. Det er stedvis avskallet puss. Det er stedvis sprekker i utkransingen. Pipa har rennemerker etter sotvann. Det er stedvis mose og sprekker i fuger på skorsteinen. Skorsteinen har marginalt ikke forskriftsmessig høyde over tak. Siden det er "stum" lyd på store deler av pipa fra badet når man banker på den, er det vurdert at flisene trolig er lagt direkte på pipa, og pipa regnes derfor ikke som innkledd.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved enkle fuktsøk. Forhøyede fuktverdier i bjelkelag/stubbloft tyder på fuktig klima.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen er noe slitt. Enkelte sår/riper/hakk registrert. Stedvis noe avflasset overflatebehandling.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte løse/ødelagte dørhåndtak. Stedvis sår/riper/slitasje på dører/karmer. Det er stedvis en del flekninger på dører/karmer. Dører bærer peg av elde og slitasje.



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avløpsrør er ikke ført til sluket.



Innvendig > Andre innvendige forhold - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Boden er ikke isolert og det er utettheter i konstruksjoner. Det er målt skjevheter i konstruksjoner.



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis oppsvulming på innredningen. Innredningen er noe slitt. Enkelte små sår/riper/merker/hakk registrert. Det er stedvis partier med fliser som har løsnet helt. Det er stedvis sprekker i fliser og i fuger. Det er lekkasje fra vannkranen. Det er stedvis flekket en del på innredningen. Enkelte dører/skuffer er ujusterte. Det er stedvis glipper i lister og stedvis sår i sokkellister.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Noe ulyd fra varmpumpen og noe musespist isolasjon utvendig. Varmepumpa er kun tilkoblet skjøteledning.



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Ingen synlig fuktsikring over bakkenivå. Antatt ingen drengplast. Det er registrert tegn på fukt i kjelleren. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppbrukt og grunnet nevnte forhold.



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Utvendig terreng heller stedvis lokalt inn mot kjellertrappen. Dette er uheldig, da vann ledes direkte mot konstruksjonen.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår

1958

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard fra byggeår.

Vedlikehold

Boligen er gammel og i behov av vedlikehold og oppgraderinger/utbedringer.

Tilbygg / modernisering

1977	En del vinduer skiftet fra år 1977-1980.
1995	Nytt bad.
2023	Nytt kjellergulv og ny varmtvannsbereder etter at det har vært vann i kjelleren grunnet flom/uvær.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taket er dekket med taksteinsimiterte metallplater. Delvis innsisert fra taket.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er stedvis store bulker i tekingen med sår og riper på takplatene over uisolert bod/inngang. Halve siden av hovedtaket har avflasset overflatebehandling, og det er stedvis en del avflasset/løs overflatebehandling på tak over uisolert bod.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Lokale utbedringer anbefales.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner- og nedløpsrør av aluminium. Vindskier i tre. Toppbord i tre med beslag.

Tilstandsrapport



Stedvis manglende bortledning av vann fra taknedløp. Stedvis avflasset overflatebehandling på beslag. Vindskier/forkantbord/toppbord bærer preg av elde/slitasje, og har stedvis noe råte. Det er stedvis frostsprengte nedløpsrør. Fallet på takrenner er ikke kontrollert. Takrennener er besiktiget fra bakkenivå. Det er registrert sprekk/hull i en bortledning. Det er stedvis sprekker i vindskier. Takrenne ved inngangen har stående vann, og har trolig ikke tilstrekkelig fall.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Lokale utbedringer anbefales.

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger er oppført med bindingsverk. Utvendig er ytterveggene kledd med malt liggende panel.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Skjevheter i utvendig fasade gir indikasjoner på svikt i reisverk eller grunnmur.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Skjevheter i yttervegg trolig grunnet svikt i fundamenteringen på pilarer ved uteboden på baksiden. Det er stedvis glipper i skjøter av kledningen. Ufagmessig skjøting av kledning stedvis. Det er stedvis registrert glipper og utettheter i kledningen/konstruksjon. Stedvis værslitt panel. Utvendige vinduslister er avsluttet for nære vannbrett, slik at de vil trekke vann og forkorte levetiden. Stedvis avflasset overflatebehandling. Luftbobler registrert under malingen. Enkelte råteskader i panel rundt vinduer. Det er stedvis registrert lusinger/musebånd. Det er stedvis registrert sprukne panelbord. Generelt bærer kledningen preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

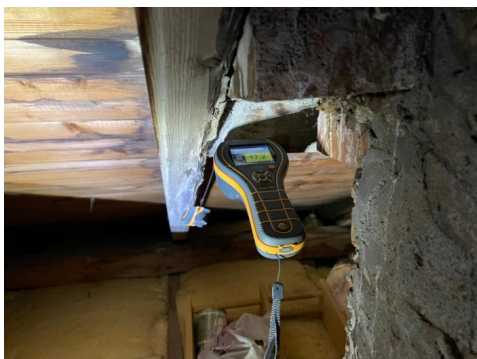
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Musebånd/lusing må etableres.

Lokale utbedringer anbefales.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Salet takkonstruksjon oppført med taksperrer av tre.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er stedvis noe muggdannelser på undertaket. Det er synlig svertesopp på undertaket. Det er stedvis registrert fuktmerker på undertaket ved pipen, med målt svakt forhøyede fuktverdier stedvis. De største delene rundt pipa hadde ikke forhøyede fuktverdier. Konstruksjonen er kun delvis inspisert grunnet adkomstforhold.

Konsekvens/tiltak

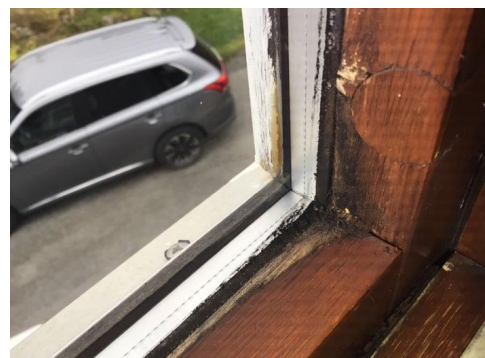
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lokale utbedringer anbefales. På generelt grunnlag anbefales ytterligere undersøkelser av konstruksjoner som ikke er inspisert.

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Trolig ikke sikkerhetsglass i lave vinduer. Trevinduer med enkle glass i boden.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er stedvis registrert noe råte i list på vindu utvendig. Det er enkelte sår/riper/merker/sprekker på karm/vindu/vinduslist. Slitte/manglende/løse tettelister på enkelte vinduer. Avflasket overflatebehandling på enkelte vinduer. Et vindu i loftetasjen tar i karmen. Det er stedvis glippe mellom karm og lister. Det er stedvis sprekker i vindu. Det er stedvis glipper i mellom skjøtene i karmen med løse tettelister. Det er stedvis synlige fuktmerker på vinduer, men disse ble målt tørre på befaringsdagen. Vannbrett ligger stedvis ikke inntil vindu, noe som fører til utettheter. Vinduer bærer preg av elde og slitasje. Det er stedvis kun skummet innvendig rundt kjellervindu.

Konsekvens/tiltak

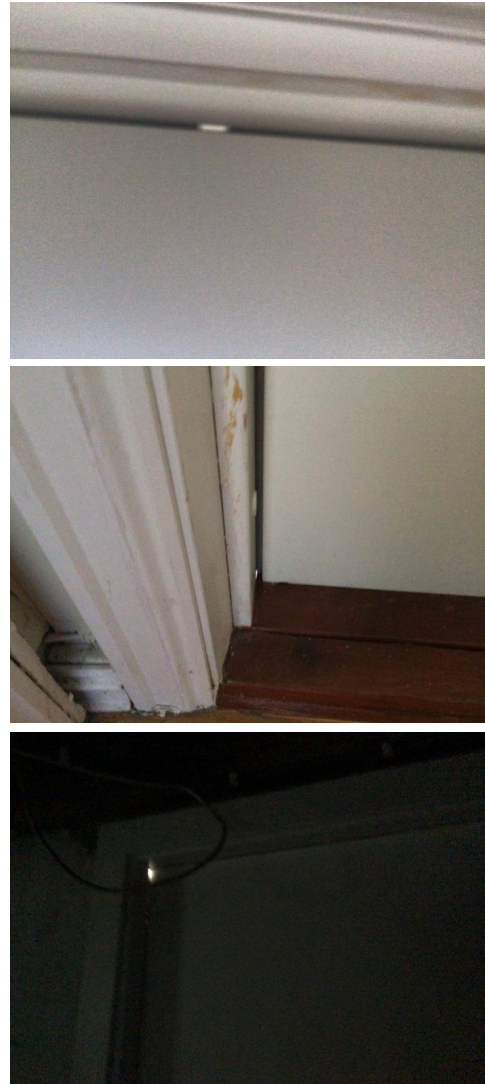
- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må foretas lokal utbedring.

Lokale utbedringer/reparasjoner anbefales.

Dører

TG 2

Malt inngangsdør i tre. Malt verandadør med 2-lags isolerglass. Enkel kjellerdør i tre. Trolig ikke sikkerhetsglass i lave glassruter.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Tilstandsrapport

Det er registrert løs del på låsen på verandadøren. Karmene er noe værslitte utvendig, og det er små sprekker i trevirket. Enkelte sår/riper registrert. Ytterdøren henger litt, tilstedeværende opplyser at dette skjedde etter at flommen vasket bort noe av terrenget under dør/trapp. Terreng har blitt utbedret av Recover. Kjellerdøren har forhøyede fuktverdier i nedkant.

Konsekvens/tiltak

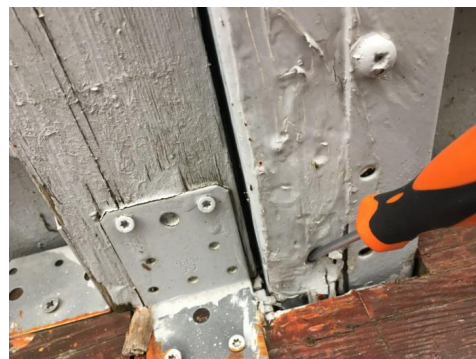
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Dører må justeres.

Lokale utbedringer anbefales.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 3

Veranda i betong med gulvbord i tre og rekkverk i tre.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Råteskader registrert i rekkverket/stolper. Skjevheter registrert i konstruksjoner. Værslitt rekkverk med mye avflaset overflatebehandling. Rekkverket er litt løst. Bygningsdelen bærer preg av elde og slitasje. En del avflaset overflatebehandling. Stedvis registrert vridde/løse gulvbord. Det er kun montert flat håndløper, noe som ikke er anbefalt fordi vann ofte blir stående på håndløperen. Det stedvis løse rekkverksbord og det er stedvis sprekker i trevirke. Det er stedvis en del avskallinger og sprekke-dannelser i den støpte konstruksjonen under gulvbord, og denne konstruksjonen er begrenset inspisert grunnet adkomst.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Lokale utbedringer anbefales. Eventuell utbedring av betongkonstruksjon under gulvet er ikke kostnadsestimert, kun utskiftning av råte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

! TG 2

Tretrapp til hovedinngang med rekkverk i tre.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Bygningsdelen bærer preg av elde. Værslitt rekkverk. Det er registrert stedvis værslitt/opsprukket treverk. Trapp fundamentert direkte på terreng vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Konstruksjonene har skjevheter. Det er registrert løse gulvbord i trinn. Det er registrert svikt i enkelte gulvbord grunnet langt spenn mellom vanger. En del avflasset overflatebehandling. Det er registrert stedvis rust på vinkeljern, og trappa hviler stedvis ikke på vinkeljern (midten). Synlige merker, trolig sopp/alger under trappen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Lokale utbedringer anbefales.

Utvendige trapper - 2

! TG 2

Tretrapp til veranda med rekkverk i tre.



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Bygningsdelen bærer preg av elde og slitasje. Rekkverket er litt løst. Værslitt rekkverk. Det er registrert stedvis værslitt/opsprukket treverk. Trapp fundamentert direkte på terreng vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Konstruksjonene har skjevheter. Noe avflasset overflatebehandling. Noe svikt i trinn grunnet for langt mellomrom mellom vanger. Trappen er ikke festet til muren, og står noe ustøtt på heller.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Lokale utbedringer anbefales.

Utvendige trapper - 2 - 3

! TG 2

Støpt trapp med forstøtningsmur på sidene med enkle kjellerlemmer.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe råte i kjellerlemmer, og hengslene på lemmene har stedvis løsnet fra muren. Det er stedvis løse lister og trebord på kjellerlemmer. Det er stedvis avskallet puss på konstruksjonen med stedvis sprekker. Det er høye og ujevne trinn, og stedvis litt smale trinn i trappen. Trappen bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

INNENDIG

Overflater



Innvendige gulvoverflater bestående av gulvbelegg, malte plater, parkett, tregulv, laminat og støpt gulv på grunn i kjelleren. Innvendige veggoverflater bestående av tapet, panel, malte plater, malt glassfiber og mur i kjelleren. Himlinger bestående av malte plater, panel, takessplater og stubbeloft i kjelleren.

Tilstandsrapport

Stedvis svanker/bulninger på gulvoverflaten. Sprekk i skjøten på belegget. Knirk registrert stedvis i gulvet. Enkelte sår/riper/merker/hakk på gulvoverflaten. Enkelte sprekkdannelser i parkettskjøter. Enkelte lameller har sklidd fra hverandre. Belegget har stedvis løsnet fra underlaget. Tapeten har stedvis løsnet fra underlaget. Små hull stedvis i overflaten etter installasjoner. Noe ujevnheter i overflatebehandlingen. Enkelte sår og riper i veggoverflater. Det er registrert riss/sprekker stedvis i veggoverflater. Overflatebehandlingen har stedvis løsnet fra takessplater. Takplater henger stedvis litt ned (dårlig festet). Stedvis glipper i veggplater. Det er registrert skjevheter i overflater. Noe fuktmerker i gulvet i uisolert bod. Overflater i råkjelleren og uisolert bod er ikke tilstandsvurdert.

Konsekvens/tiltak

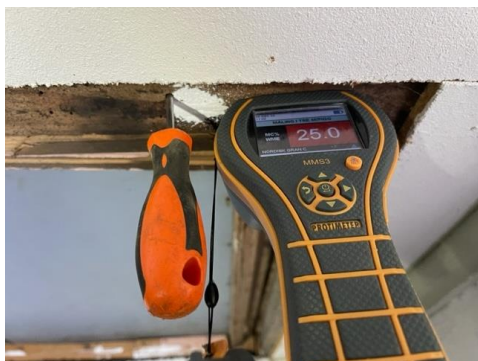
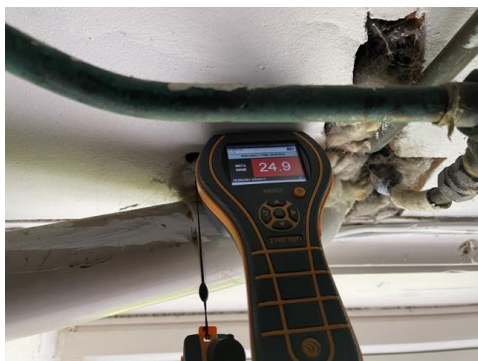
• Tiltak:

Om overflater skal pusses opp baserer seg på kjøpers individuelle behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv på grunn.



Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Stedvis råteskader i bjelker og stubbloft. Det er stedvis oppspist treverk i bjelkelaget/stubbloftet (barkebille e.l.). Forhøyede fuktverdier målt i bjelkelaget. Fuktskade i bjelkelaget under kjøkken (lekkasje). Det er registrert stedvis knirk i gulvet/bjelkelaget. Stedvis noe bom i kjellergulv. Målte avvik er på 6 mm i en bod, og på 5 mm i en annen bod (Kjeller). Målte avvik er på 27 mm i stuen, og på 19 mm på kjøkkenet. Inngang har avvik på 35 mm, og uisolert bod har avvik på 55 mm (1. etasje). Målte avvik er på 25 mm et soverom, og på 20 mm ved trappen (Loftsetasje).

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- 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.

Lokale utbedringer anbefales. Kjelleren bør luftes bedre for å hindre forhøyede fuktverdier i etasjeskille.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

TG 2

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

Tilstandsrapport



Eiendommen ligger i et område med "Moderat til lav" aktsomhet av radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

! TG 2

Boligen har mursteinspipe og kombikamin.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er stedvis sprekker/løs tegl bak ildstedet. Det er indikasjoner på svakt forhøyede fuktverdier på pipa. Bom i puss registrert. Det er stedvis avskallet puss. Det er stedvis sprekker i utkransingen. Pipa har rennemerker etter sotvann. Det er stedvis mose og sprekker i fuger på skorsteinen. Skorsteinen har marginalt ikke forskriftsmessig høyde over tak. Siden det er "stum" lyd på store deler av pipa fra badet når man banker på den, er det vurdert at flisene trolig er lagt direkte på pipa, og pipa regnes derfor ikke som innkledd.

Lokale utbedringer anbefales. Det er feiervesenet som er bestemmer hva som eventuelt må utføres av tiltak. Vær klar over at tiltak kan bli pålagt ved tilsyn.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

! TG 2

Kjeller er en grovkjeller med fritt eksponert grunnmur. Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

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

Indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved enkle fuktsøk. Forhøyede fuktverdier i bjelkelag/stubbloft tyder på fuktig klima.

Konsekvens/tiltak

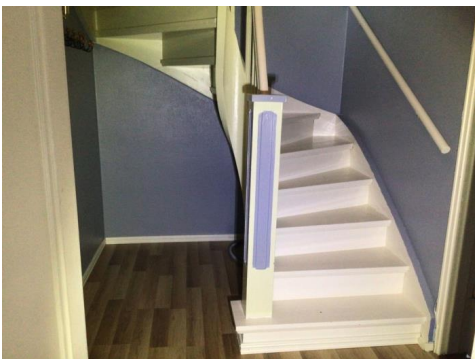
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Så lenge kjelleren brukes som den gjør i dag med åpne konstruksjoner, fungerer den med dette avviket. Sørg for at organisk materiale ikke er i kontakt med mur/betongkonstruksjoner. Det anbefales at forholdet rundt luftingen endres.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

! TG 2

Malt tretrapp med tette trinn mellom 1. etasje og loftsetasje.



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappen er noe slitt. Enkelte sår/riper/hakk registrert. Stedvis noe avflasset overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige dører

! TG 2

Malte dører i tre. Skyvedør i tre.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte løse/ødelagte dørhåndtak. Stedvis sår/riper/slitasje på dører/karmer. Det er stedvis en del flekkinger på dører/karmer. Dører bærer peg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

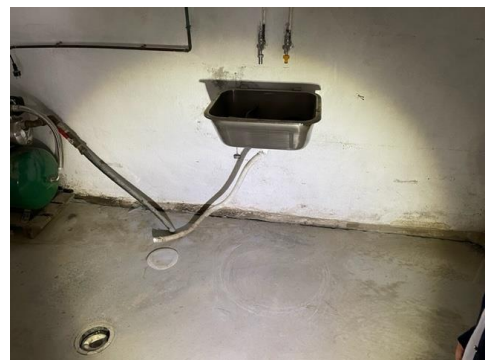
- Tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.

Andre innvendige forhold

! TG 2

Utslagskum i kjelleren.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør er ikke ført til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

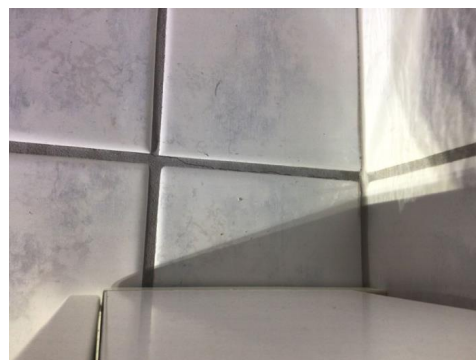
Lokale utbedringer anbefales.

Andre innvendige forhold - 2

! TG 2

Uisolert bod.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boden er ikke isolert og det er utettheter i konstruksjoner. Det er målt skjevheter i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

! TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Gulvet er belagt med keramiske fliser. Veggene er belagt med keramiske fliser. Himling bestående av takesspkater. Frittstående toalett. Dusjnise. Servantskap med 1-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte. Varmekabler (disse ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen).



Årstall: 1995

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Det er svertesopp og misfarging på fuger. Vindu plassert i våtsone. Utilstrekkelige fallforhold. Noe vann står igjen i fuger etter test av dusj. Det er registrert bom i enkelte fliser på vegger og gulv. Det er registrert stedvis riss/sprekker i fuger. Det er stedvis sår i fliser. Det er delvis synlig membran i sluket. Vannlåsen passer ikke helt i sluket. Det er synlig plast under gulvet innsisert fra hullboringen. Det er ingen lufte-spalte under dørbildet. Det er del oppsvulming på innredningen. Det er manglende sil/propp i servanten. Det mangler et håndtak på en skapdør. Elektrisk styrt vifte fungerte ikke på befaringsdagen. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og nevnte forholdt. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredningen er utført med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Ingen komfyrvakt montert (anbefales alltid). Nedfelt kum med 1-greps blandebatteri. Innfelt oppvaskmaskin. Keramiske fliser montert over benkeplate.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis oppsvulming på innredningen. Innredningen er noe slitt. Enkelte små sår/riper/merker/hakk registrert. Det er stedvis partier med fliser som har løsnet helt. Det er stedvis sprekker i fliser og i fuger. Det er lekkasje fra vannkranen. Det er stedvis flekket en del på innredningen. Enkelte dører/skuffer er ujusterte. Det er stedvis glipper i lister og stedvis sår i sokkellister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det mangler stedvis deksel ved lyset på ventilatoren.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.
- Det er irr på rør.
- Det er lekkasje fra rør.

Det er lekkasje fra vannrør og-eller kran under kjøkkenvasken, og lekkasje mellom stoppekran og trykktank. Stoppekran stenger ikke vann til kjøkkenet. Badet må stenges via kran i kjeller (etter stoppekran).

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Stoppekranen må utbedres.

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre tiltak/reparasjoner på anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

! TG 2

Det er avløpsrør av plast.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 3

Vannrør av kobber, metall og rør-i-rør i plast.



Tilstandsrapport

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

Ventilasjon

! TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner

! TG 2

Varmepumpe (luft-til-luft).



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Noe ulyd fra varmepumpen og noe murespist isolasjon utvendig. Varmepumpa er kun tilkoblet skjøteledning.

Konsekvens/tiltak

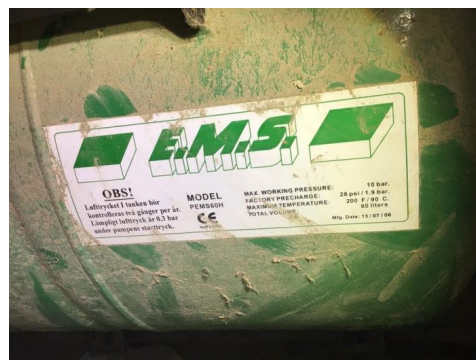
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Det anbefales ytterligere undersøkelser. Det anbefales også service på varmepumpa, og varmepumpa bør etableres med fast strømtilkobling.

Andre VVS-installasjoner - 2

! TG 2

Trykktank/pumpe.



Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereider på 194 liter. Denne var ikke satt i kontakten på befaringsdagen, og er heller ikke funksjonstestet.



Årstill: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

TG 3

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.

Sikringsskap med skrusikringer og kursbetegnelse. Noen automatsikringer montert.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstill)
Trolig byggeår.
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 at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntillop 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

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?
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?
Ja

Kursbetegnelsen stemmer delvis ikke. Det er forskjellige kontakter i samme rom, ukjent med tanke på jordet/ujordet. Det er en løs stikkontakt i kjelleren som henger ned fra himlingen. Det er tegn på noe varmgang e.l i kontakt i rommet med varmtvannsbereider. På generelt grunnlag anbefales ytterligere undersøkelser av elektrisk anlegg av eldre dato. Kontrollen bør gjennomføres av kvalifisert elektrofaglig person som f. eks en el-takstmann e.l. Enkelte utbedringer må påregnes.

Tilstandsrapport



år?

Ja

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 2

Det er ikke synlig fuksikring over bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Ingen synlig fuksikring over bakkenivå. Antatt ingen drencplast. Det er registrert tegn på fukt i kjelleren. Vurdering basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppbrukt og grunnnet nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Rom mot terreng blir i hovedsak brukt som råkjeller, hvor fuktgjennomslag o.l. vil synliggjøres uten å påføre betydelig skade. Dette kan dog skape en høyere luftfuktighet, så man bør passe på hva som lagres i rommet og ikke minst at det ikke etablerer seg noen form for muggsopp ved for høye verdier. Etablering av ny drenering bør vurderes.

Grunnmur og fundamenter

TG 3

Grunnmur med betongblokker og stedvis pilarer (inngang/bod). Ukjent fundamentering.

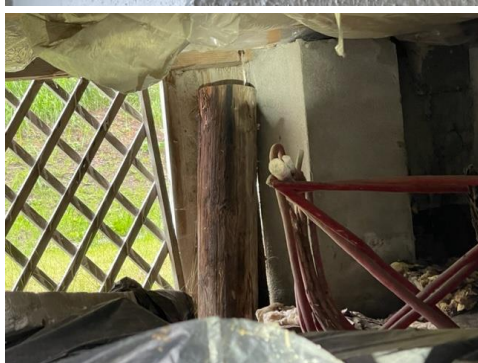
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

TG 0

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

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er stedvis skjevheter i pilarer. Inngangsparti/bod ligger stedvis ikke an på pilarer, og det er synlig svikt/skjevheter i yttervegg, pilarer og gulvoverflater. Det er stedvis avflasset overflatebehandling på grunnmur. Noe manglende gulvstøp stedvis under grunnmur lokalt. Det er registrert indikasjon på forhøyede fuktverdier på muren. Avskallet puss stedvis på muren. Grunnmuren er en særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens. Det er muligheter for at pilarer ikke er fundamentert til frostfri grunn.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Lokale utbedringer må utføres på pilarer under inngang/utebod. Kostnadsestimat gjelder kun enkle utbedringer. Bygningsdelen forøvrig fungerer med nevnte avvik, men følg med hvis det nevnte forhold skulle forverre seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Forstøtningsmur

TG 2

Forstøtningsmur av tegl og naturstein.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.

Terrengforhold

TG 2

Boligen ligger i noe kupert terreng.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsrapport

Utvendig terreng heller stedvis lokalt inn mot kjellertrappen. Dette er uheldig, da vann ledes direkte mot konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Anbefalt fallforhold på utvendig terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmuren.

Utvendige vann- og avløpsledninger



Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering/oppbevaring

Byggeår

1987

Kommentar

Tegning

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Forenklet byggverk som må forventes å ha kortere levetid enn normalt.

Bygget er gammelt og i behov av vedlikehold og oppgraderinger/utbedringer.
Taksøylen ved porten har sklidd ut fra muren og står helt skjevt. Muren under har også deformasjoner.
Det er råte i konstruksjoner og overflater.
Det er råteskader i undertaket, vindski og toppbord.
Det er råte i døren.
Det er deformasjoner/avskallinger på støpt gulv.
Det er stedvis horisontale sprekker og skrå sprekker i mur.
Det er stedvis en del avskallet puss på grunnmuren.
Det er stedvis sprekker glipper i kledningen.
Det er registrert utettheter i taket og det er stedvis fuktmerker i undertaket.
Det er ikke registrert lusinger/musebånd.
Utvendig kledning er stedvis avsluttet for nærme bakkenivå, og bærer preg av dette.
Det er registrert skjevheter i vedskjul.
Takvinkelen på vedskjul er for lav for denne typen tekking.
Stedvis noe råteskader i vedskjul.
Det er sluk i garasjegulvet, og trolig ingen oljeutskiller.

Oppgraderinger må påregnes.

Dette er ikke en tilstandsvurdering etter NS 3600, kun enkelte observerte avvik. Tilstandsvurdering på tilleggsbygninger som garasje, uthus, lekestuer osv. etter NS 3600 er ikke en del av oppdraget rekvirert av eier.

Beskrivelse

Garasjen er oppført i trekonstruksjoner.
Utvendig kledning av malt tømmermannspanel.
Salet takkonstruksjon oppført med sperrer av tre.
Taket er tekket med takpapp.
Vindskier i tre.
Toppbord i tre.
Takrenner-og nedløpsrør av plast.
Støpt gulv.
Ringmur i lettklinkerblokker.
Grunnmur i mur/betongkonstruksjoner.
Enkelt vedskjul med pulttak og takplater.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

174 m²/113 m²

Enebolig: 4 Bod, 4 Gang, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, 4 Soverom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 18 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 2 550 000

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

1 900 000

Konklusjon markedsverdi

1 900 000

Markedsvurdering

Det er beskrivelser og utregninger i dette takstdokumentet som ligger til grunn for fastsettelse av markedsverdien. Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode. Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befarings tidspunktet; beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Solbakken 14 ,2770 JAREN 95 m ² 1985 2 sov	07-05-2019	2 190 000	2 100 000	0	2 100 000	22 105
2 Rådhusvegen 42 ,2770 JAREN 123 m ² 1901 4 sov	19-04-2023	2 650 000	2 525 000	0	2 525 000	20 528
3 Geitryggvegen 14 ,2770 JAREN 189 m ² 1987 3 sov	28-09-2022	3 500 000	3 500 000	0	3 500 000	18 519
4 Solbakken 47 ,2770 JAREN 148 m ² 1981 3 sov	27-11-2022	2 450 000	2 400 000	0	2 400 000	16 216
5 Geitryggvegen 25 ,2770 JAREN 178 m ² 1960 2 sov	30-05-2022	2 800 000	2 800 000	0	2 800 000	15 730
6 Parallellvegen 72 ,2770 JAREN 255 m ² 1920 5 sov	04-09-2022	3 600 000	3 900 000	0	3 900 000	15 294
7 Sætergutua 42 ,2770 JAREN 143 m ² 1958 3 sov	06-09-2021	1 700 000	2 020 000	0	2 020 000	14 126
8 Parallellvegen 64 ,2770 JAREN 118 m ² 1937 3 sov	19-06-2023	1 500 000	1 575 000	0	1 575 000	13 347

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 avgifter	Kr.	19 189
Forsikringspremie estimert av takstmannen.	Kr.	7 000
Renovasjon	Kr.	4 691
Vedlikeholdskostnader estimert av takstmannen.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	51 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 750 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	80 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 830 000

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.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 550 000
--	------------	------------------

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	70	61	9	Gang , Gang 2, Bad/vaskerom , Stue , Kjøkken	Uisolert bod
Loftetasje	52	52	0	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang 2	
Kjeller	52	0	52		Bod , Bod 2, Bod 3
Sum	174	113	61		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ytterveggen ved inngangen er flyttet ut og svalgangen er fjernet, bod og kott er fjernet, det er enkelte fasadeendringer, veranda er utvidet og balkong er ikke etablert. Disse forholdene er ikke omsøkt eller godkjent. Det er også en helt annen planløsning i boligen enn på tegningene.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ingen dokumentasjon fremvist. Utført av faglærte (Recover).

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Målt takhøyde på 1,94 m - 2,03 m (kjeller).
Målt takhøyde på 2,24 m - 2,39 m (1. etasje).
Målt takhøyde på 1,44 m - 2,27 m (loftsetasje).

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	18	0	18		Garasje
Sum	18	0	18		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Døren er flyttet til den andre siden av garasjen iht. tegning.

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2023	Einar Haagensen	Takstingeniør
	Kjell Bentestuen	Tilstedeværende

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3446 GRAN	152	66		0	971 m ²	Eiendomsverdi.no og Kommunekart.com	Eiet

Adresse

Nysetvegen 3

Hjemmelshaver

Bentestuen Tore

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt. Tomtearealet er dermed omtrentlig, uten at det påvirker verdifastsettelsen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Nysetvegen 3, 2770 Jaren i Gran Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet privat vei. Veien går over to andre tomter. Det er ukjent om det er noen skriftlig avtale angående vegen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Reguleringsplan S-5, opphevet.

Kommuneplan KP2017, arealbruk er boligbebyggelse, nåværende.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med blant annet plen, heller, bed, prydbusker og gruslagt gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Informasjon om eiendommen og bygningene på eiendommen er begrenset siden eiendommen selges som dødsbo.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
940 000	2002	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring foreligger ikke, da eiendommen selges som dødsbo.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	29.08.2023		Gjennomgått	0	Nei
Kommunale opplysninger	04.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Rekvirent	07.09.2023	Rekvirent og bekjent av avdøde har gitt opplysninger om utførte arbeider, årstall og eventuelt andre relevante forhold. Rekvirent og bekjent av avdøde har lest gjennom og godkjent rapportutkastet.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig 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/FE1964>

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