

Tilstandsrapport

📍 Langsæterveien 104, 1860 TRØGSTAD

📖 INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 710, bnr. 1

Markedsverdi

10 100 000

Areal (BRA): Enebolig 229 m², Anneks 52 m², Låve 381 m², Redskapshus 213 m²



Befaringsdato: 03.07.2023

Rapportdato: 08.09.2023

Oppdragsnr.: 19202-1008

Referansenummer: CV1318

Autorisert foretak: Takst Måleng AS



Gyldig rapport
08.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befæringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader eller 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.

Rapportansvarlig

John Egil Måleng

je@takstmaaleng.no

957 34 910

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, annek, 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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Boligen har en gjennomgående god standard både utvendig og innvendig sett opp mot byggeår. Unntaket her er begge våtrom. Nøyaktig byggeår er ikke oppgitt, så ca. 1978 er lagt til

grunn. Det er ikke gjort boring i konstruksjon siden badene tar fått TG3.

Anneks

Enkel standard men annekset er i god stand sett opp mot byggeår.

Byggeår satt til 2006. Anneks er opprinnelig en garasje som er bygget om til anneks.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendig må det påregnes vanlig malings vedlikehold, og kontroll og sjekke av taktekkning. Det er noe avflassing av beslag ved takarker, taket er kun besikket fra bakken og beslag fra vindu i 2.etg. Noe malings avflassing på grunnmur. Terrasse er flislagt, her kan fliser ha løsens og at det må påregnes noe vedlikehold på terrasse. Innvendige forhold er kommentert under konstruksjoner. Vinduer fra Bygge år opp mot alder og garanti 10 år, kan isolerglass ha punktert.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er boligen i dag å regne i en enkel stand, og det er en del bruksslitasje så innvendig oppussing på påregnes i alle oppholds rom. Når det gjelder bad og våtrom i 1.etg og 2.etg må det påregnes full oppgradering av disse. Så også teknisk. Det er opplyst av bad og gang i 1.etg har felles varmekabel, så varme må justeres felles. I kjeller del er det noe fukt opptrekk siden denne ligger direkte ned på bakken, ikke undersprengt. Kjellerdel som er krypkjeller må ha jevnlig ettersyn, og være fri for organiske materialer ned mot grunn.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Når det gjelder bad og våtrom i 1.etg og 2.etg må det påregnes full oppgradering av disse. Så også teknisk. Det er opplyst av bad og gang i 1.etg har felles varmekabel, så varme må justeres felles.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra bygge år, malte fronter og limiterte benkeplater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløp av plast, noe av røropplegget bl.a på badet i 2.etg ligger åpent. 200 liters bereder i kjeller del.

Ny peisovn i stue, samt luft til luft varmepumpe. Ellers elektrisk oppvarming med panel ovner og noen varmekabler.

Sikringsskap med automatsikringer, ved oppgradering av kjøkken og bad må el-opplegget oppgraderes noe.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	875 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	0 m ²
Totalpris	10 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje 2	86	86	0
Etasje	99	91	8
Kjeller	44	44	0
Sum	229	221	8

Anneks

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	52	52	0
Sum	52	52	0

Låve

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	100	0	100
Etasje	281	0	281
Kjeller	0	0	0
Sum	381	0	381

Redskapshus

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	213	0	213
Sum	213	0	213

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 10 150 000

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

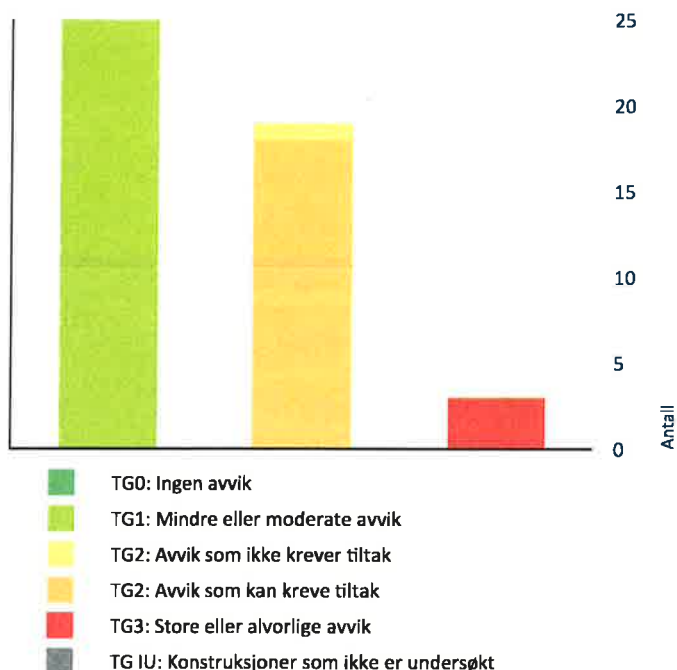
Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

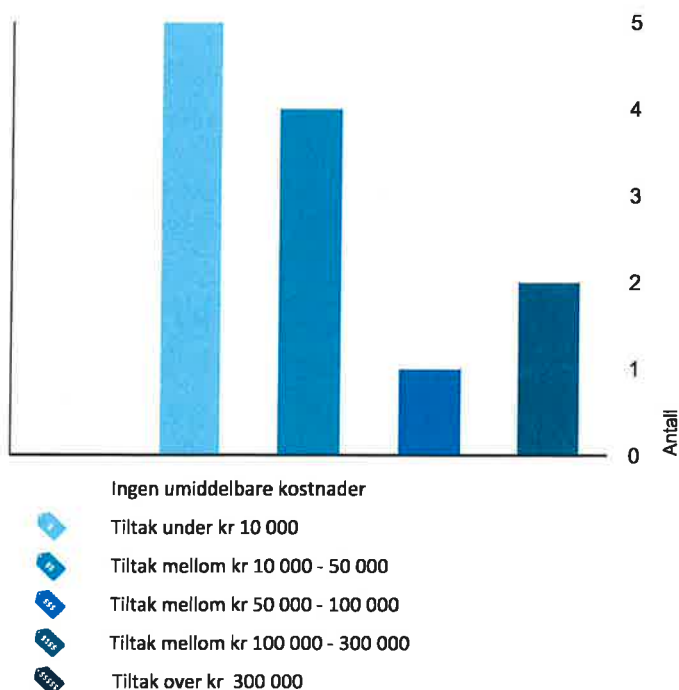
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverk 86 cm høyt, dette må utbedres for å tilfredsstille forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

[Gå til side](#)

Våtrom > Generell > Bad/vaskerom

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

[Gå til side](#)

Våtrom > Generell > Bad

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

[Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig kledning er ikke stråskjært i nedkant, dette bør utbedres før nytt malingvedlikehold

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

[Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

[Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

ulik alder fra 1978, fra 1980 og 1990 tallet



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Benkeplate



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

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

Anneks



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Våtrommet er enkel utført flis på gulv med sokkelflis. Men oppkant sokkel er for lav



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Oppraderte og bygget om ca. 1990

Standard

Boligen har en gjennomgående god standard både utvendig og innvendig sett opp mot byggeår. Unntaket her er begge våtrom. Nøyaktig byggeår er ikke oppgitt, så ca. 1978 er lagt til grunn.

Vedlikehold

Utvendig må det påregnes vanlig malings vedlikehold, og kontroll og sjekke av takteking. Det er noe avflassing av beslag ved takarker, taket er kun besiktiget fra bakken og beslag fra vindu i 2.etg. Noe malings avflassing på grunnmur. Terrasse er flislagt, her kan fliser ha løsnet og at det må påregnes noe vedlikehold på terrasse. Innvendige forhold er kommentert under konstruksjoner. I kjeller del er det noe fukt opptrekk fra grunn siden denne ligger direkte ned på bakken, ikke undersprengt. Kjellerdel som er krypkjeller må ha jevnlig ettersyn, og være fri for organiske materialer ned mot grunn

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Nedløp og beslag

TG 2

Beslag takark sider og forkant må utbedres, malingsavflassing mulig skade på blybeslag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Skifte beslag under takark

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Utvendig kledning er ikke stråskjært i nedkant, dette bør utbedres før nytt malingvedlikehold

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Maling og skrå kapping av kledning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Mangler isolert loftluke

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Det er usikkerhet rundt oppbygging av lufting, lufting er ikke synlig fra kottrom men samtidig er det ikke synlige skader.

Vinduer

TG 2

Ulik alder fra 1978, fra 1980 og 1990 tallet

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
 - Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
 - Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- ulik alder fra 1978, fra 1980 og 1990 tallet

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Støpt balkong med fliser

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverk 86 cm høyt, dette må utbedres for å tilfredsstille forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper

TG 1

Løs flis på platting foran hovedinngang

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Trebeklelag ned mot kjeller og del med krypkjeller, gulv på grunn består også av en del med støpt plate.

Radon

TG 2

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 1

Rom Under Terreng

TG 2

Men del av krypkjeller kan inspisert fra kjeller rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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.

Krypkjeller

TG 1

Innvendige trapper

TG 2

Malt trapp med belegg til 2.etg

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

TG 3

Bad med belegg og våtromplater. Det er opplyst at badet har felles varmekabel med gangen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke gjort boring i konstruksjon siden badet tar fått TG3

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

ETASJE 2 > BAD

Generell

TG 3

Enkel våtrom med belegg og tapet. Dusjnise stenger for lekkasjevann fra servant og WC.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke gjort boring i konstruksjon siden badet tar fått TG3. Her bør også ny plassering på bad vurderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

Benkeplate

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Skader/ hakk på laminert benkeplate

Avtrekk

TG 1

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Avløpsrør

TG 1

Ventilasjon

TG 1

Det er naturlig ventilasjon i vegg fra våtrommene sammen med eksentrisk veggvifte, men tilstand er ukjent.

Varmtvannstank

TG 1

TOMTEFORHOLD

Drenering

TG 2

Vurdering av avvik:

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

ANNEKS



Byggeår

2006

Kommentar

Byggeår satt opp mot alder på vinduer. Anneks er opprinnelig en garasje som er bygget om til anneks.

Standard

Enkel standard men annekset er i god stand sett opp mot byggeår. Byggeår satt til 2006. Anneks er opprinnelig en garasje som er bygget om til anneks.

Vedlikehold

Malings vedlikehold må påregnes, sjekk av takteking, beslag og takrenner. Vedlikehold må også påregnes på terrassen, og trapp må bygges om. Innvendige er det noe bruks slitasje. Badet er enkel bygget opp, vedlikehold og oppgradering her er enkelt, arbeid må påregnes her.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

Takrenner av stål

TG 1

Veggkonstruksjon

TG 1

Takkonstruksjon/Loft

Delvis åpen himling

TG 1

Vinduer

TG 1

Dører

Balkong dør må smøres opp, vanskelig å låse

TG 1

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Impregnerte terrasse

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper

Tretrapp

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er store åpninger i inntrinn på trapp

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Radon

TG 2

Vurdering av avvik:

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

Innvendige dører

TG 1

VÅTROM

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater Gulv

TG 2

Nei ikke tilstrekkelig fall på gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Våtrommet er enkel utført flis på gulv med sokkelflis. Men oppkant sokkel er for lav

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

1 TO 1

Avtrekk

1 TO 1

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

1 TO 1

Åpent røropplegg på badet

Avløpsrør

1 TO 1

Varmtvannstank

1 TO 1

Bygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse

Byggeår
1942

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard

Det er en enkel standard på låven, men det er lagt på et nytt platetak som gjør at den er i bra stand sett opp mot byggeår. Det er flere muligheter her for å ta en større del av 1.etg i bruk til maskiner og utstyr, om det støpes gulv i hoveddelen. 2.etg i låven kan tas i bruk om låvebroen oppgraderes og repareres med nytt betongdekke og rekkverk.

Vedlikehold

Utvendig tak bør gås over og kompletteres med takavslutninger på gavler, og takrenner på baksiden. Låvebro og boder under denne må oppgraderes og repareres i tillegg til nytt rekkverk. Fjøsdelene er enkel, og her må det gjøres vedlikehold på utvendig mur fasade. Det er synlig skade i betongdekke ned mot møkkakjeller, her må det gjøres tiltak. Gammel silo og melke bu bør rives.

Redskapshus



Anvendelse

Byggeår
1990

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard

Her er det en isolert verksted del på ca. 75 m2. Her er det vann og avløp, 3 fas strøm og luftkompressor. I kald del er det store kjøreporter, her er det også en korntørke men som ikke har vært i bruk på en del år. Betong gulv i hele bygget.

Vedlikehold

Det er en skade på takrenne og nedløp mot veien, ut over det så må det påregnes malingsvedlikehold utvendig. Ellers normal slitasje opp mot byggeår.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

0 m²/0 m²

Andre bygg: Enebolig, Anneks, Låve, Redskapshus
Bruksareal andre bygg: 875 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 10 100 000

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 10 150 000

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

10 100 000

Konklusjon markedsverdi

10 100 000

Markedsvurdering

Småbruk av denne typen og standarden som ikke komme inn under konsesjonsplikt er svært populære, og eiendommen har mange muligheter. Markedsverdien er satt ut fra bygningenes tekniske verdi i dag, etter fradrag for elde og slitasje. Det er satt en samlet tomteverdi på hele eiendommen i tillegg, inkl dyrkbarmark, utmark/ skog og tomt rundt bygningene.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 650 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	1 060 000

Låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Låve	Kr.	2 200 000

Redskapshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Redskapshus	Kr.	1 750 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	8 660 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

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

Kommentar

Det ligger til grunn 33 daa dyrkbar mark, 8daa tomt rundt alle bygninger og 23 daa skog og annen utmark.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	10 150 000
--	------------	-------------------

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

Bruksareal BRA m²

Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje 2	86	86	0	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5	Bod
Etasje	99	91	8	Vindfang , Gang , Bad/vaskerom , Trapperom , Kjøkken , Stue	Bod , Bod 2
Kjeller	44	44	0		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4
Sum	229	221	8		

Kommentar

Vinduer på soverom med takarker er for små for rømning isolert sett på et enkelt rom. Men vinduer på bad og soverom er store nok for rømning inkl trapp fra 2.etg totalt sett.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

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:

Anneks

Bruksareal BRA m²

Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	52	52	0	Gang , Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2	
Sum	52	52	0		

Kommentar

Annekset er en ombygget garasje vi ikke finne godkjenning på i kommunen. Men kommune har mottatt tegninger på dette ut fra eiendomsopplysninger som er mottatt fra kommunen nå.

Låve

Bruksareal BRA m²

Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	100	0	100		
Etasje	281	0	281		
Kjeller	0	0	0		
Sum	381	0	381		

Kommentar

Møkkakjeller er ikke målbart areal p.g.a høyde

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er vanskelig å måle opp arealet på låven nøyaktig, p.g.a utforming. Arealet er fastsatt skjønnsmeesig

Redskapshus

Bruksareal BRA m²

Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	213	0	213		Verksted , Garasje
Sum	213	0	213		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2023	John Egil Måleng	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3014 INDRE ØSTFOLD	710	1		0	63172.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Langsæterveien 104

Hjemmelshaver

Holteberg Kjetil Andreas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Langsæterveien 104 ligger ca. 4,5 km fra tettstedet Skjønhaug/ Trøgstad i Indre Østfold kommune. Der finnes alle servicefunksjoner, skole, barnehage, handlesenter og idrettsanlegg. Eiendommen ligger ca. 1 km fra RV 115. Eiendommen/ småbruket ligger landlig og åpent til med lite gjennomgangstrafikk på Fylkesveien 1296. Gode solforhold hele dagen.

Adkomstvei

Innkjøring direkte fra fylkes vei 1296

Tilknytning vann

Kommunale vann

Tilknytning avløp

Lukket septiktank og sandfiltergrøf

Regulering

Takstmann har ikke undersøkt forholdene rundt eiendommen med kommunen og landbruksmyndigheten. Men eier har nylig avklart at det dyrkbare arealet er justert til ca. 33 daa, og ligger med det under grensen for konsesjonsplikt. Eier vil følge opp slik at dette blir justert i eiendomsregisteret. Takstmann tar ikke noe ansvar for denne prosessen, og andre forhold som går på regulering og bruk av eiendommen.

Om tomten

Det legges til grunn 33 daa dyrkbar mark, 8 daa tomt rundt alle bygninger og ca. 23 daa skog og annen utmark. Store areal rundt bolig og anneks er anlagt med plen, stor gruslagt gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Takstmann har ikke undersøkt noen forhold her. Det er noe usikkerhet rundt byggeår på våningshus, anneks og redskapsbus. Dette forholdet er ikke undersøkt med kommunene og byggsak avd.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 800 000	2005



Forsikring

Selskap

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Forsikringsavtale er ikke fremlagt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.08.2023	se vedlegg av 08.09.2023	Gjennomgått	6	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 innsiden 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **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 et 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/CV1318>

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