

# Tilstandsrapport



Enebolig



Norrønaveien 1 B, 1963 FOSSER



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 59, bnr. 20

**Markedsverdi**

**3 250 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m<sup>2</sup> BRA-i: 140 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.04.2025

Rapportdato: 20.06.2025

Oppdragsnr.: 11763-25037

Referansenummer: BP1627

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud

Vår ref:



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

# Norsk takst

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



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

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

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

## Rapportansvarlig

Kåre Anders Fossum Orderud  
Uavhengig Takstingeniør  
kare.orderud@outlook.com  
916 20 097



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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: 1940

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/mansardtak. Lite kaltloft mot møne.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Sort takshingel på lite tak over vindfang og toalett.

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

Sort stål takrenner og nedløp. Sorte beslag på vindskier og fotbeslag på pipe. Takstige til feier er montert.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning. Liggende kledning i gavlvegger.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass. PVC vinduer fra 2015. Trevinduer fra 1982 og 87. Iht. dato på produkt.

Kjellervinduer i trerammer med enkelt glass.

Bygningen har malt hovedytterdør fra ca. 1983 og PVC balkongdør fra 2015. Årstall iht. dato på produkt.

Terrasse ved entre:

Fundamentert på trepilarer satt til grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Terrasse mot syd med tilgang fra stue:

Fundamentert på lettklinkerblokker lagt på grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Terrasse/platting ved garasje:

Fundamentert med bjelkelag lagt direkte på grunn. Spaltegulv og rekkverk i tre. Ny i 2024.

Trapp mellom terrasse og platting, oppført i impregneret treverk. Manglende rekkverk på trapp.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Laminat og parkett.

Vegger: MDF smartpanel og slette malte flater.

Himlinger: MDF smarttak og himlingsplater.

Brukslitasje på overflater i fleste rom. Det var noe gjenstående arbeider ved befarig av boligen. Vegg i soverom 2.etg. Manglende dør og listverk til lite soverom og overflatebehandling av åpning mellom kjøkken og stue.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse. Eier har lagt nytt gulv i kjøkken og stuer 1.etg. i senere år.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe, vedovn/peisovn i stue og gammel koks/ved kamin i liten stue 1.etg.

Pipe fra byggeår. Ukjent alder på ildsteder.

Fuktsøk i rom under terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vindfang og toalettrom og liten stue mot syd har har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er ikke tilgang til krypkjellere.

Krypkjeller med naturlig lufting er ansett som risiko-konstruksjon med hensyn til fuktskader.

Det bør utføres jevnlig inspeksjoner i krypkjeller.

Boligen har 180° malt tett tretrapp med parkett i trinn og opptrinn. Manglende håndrekke på vegg og lavt rekkverk på trapp.

Innvendig har boligen 3-speil malte fyllingsdører.

Andre innvendige forhold.:

Det ble funnet mus i musefelle på kaltloft i boligen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. MDF smartpanel i tak. Bemerkes svelleskader i tak over dusjkabinett.

Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 33 mm. fra flis ved terskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig klemt mansjett i sluk.

Det bemerkes at det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse.

Med hensyn til ukjent utførelse, anbefales det og opprettholde dusjkabinett i rommet.

Servantskap med slette fronter og hel servant. Overskap og speile på vegg. Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble foretatt enkelt overflate fuktsøk på vegger og gulv ved dusjkabinett. Det ble ikke funnet forhøyede fuktverdier.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål utførelse. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Plass til kjøleskap. Vannfaste limte plater mellom benk- og overskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

### SPEIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom 1.etg.

# Beskrivelse av eiendommen

Laminat på gulv, smartpanel på vegger.

Gulvstående toalett og lite servantskap med slett front og hel servant.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, ukjent alder. Det er rør i rør vannrør til bad i 2.etg. Fra 2015

Det er avløpsrør av plast.

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjeller. Bereder fra 2024.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

Det er montert luft-luft varmepumpe i stue 1.etg. Fra 2023

Åpent anlegg. Noe skjult. Sikringsskap plassert i trapperom.

Røykvarslere i begge etasjer. 2 stk. 6kg brannslukkningsapparater.

Det er oljetank i glassfiber plassert i eget rom i kjeller. Ukjent alder på oljetank.

Oljetank er i dag ikke i bruk.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen og utvendig fuktsikring er, antatt, fra 1940. Det er ikke synlig tettesjikt på grunnmur.

Bygningen har betonggrunnmur.

Skrånende tomt. Fall vekk fra boligen på 3 sider. Svakt fall på terreng mot grunnmur på nordside av boligen.

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent alder på vann og avløpsrør.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 186 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 140 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 3 250 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

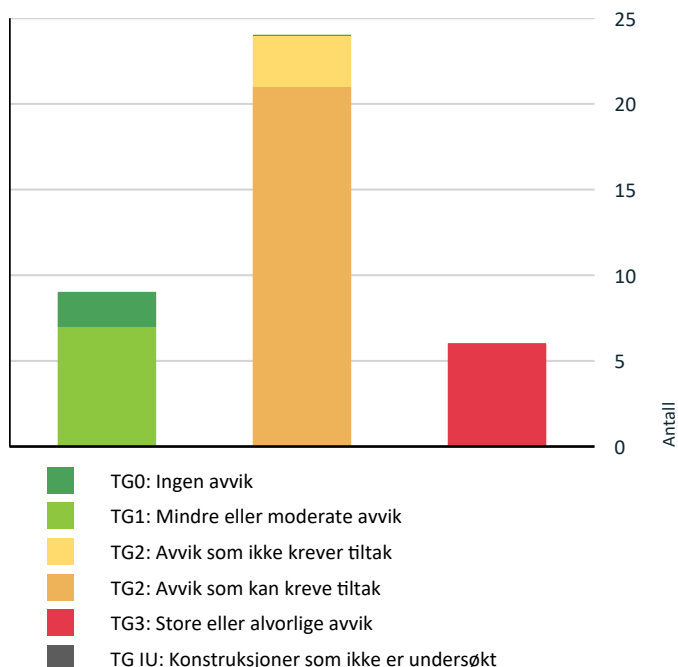
### Garasje/uthus

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

Garasje er tegnet med 2 porter, dør og vindu på sidevegg. Det er i dag en port, dør og vindu i frem-vegg på garasje.

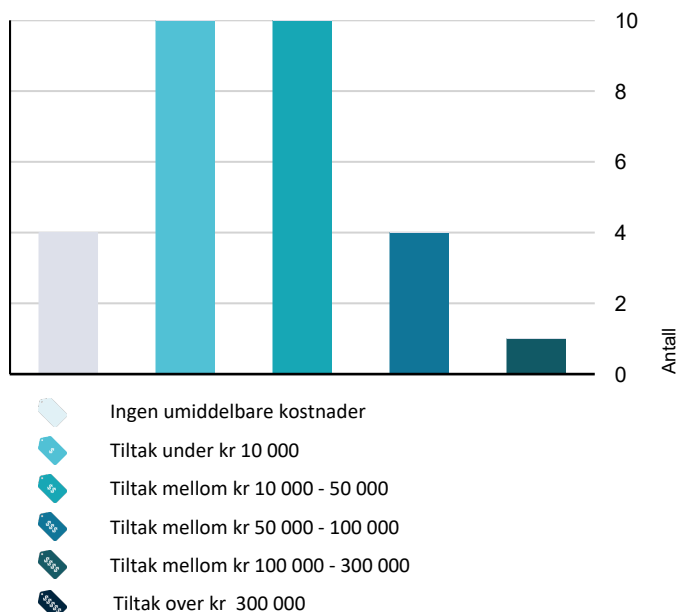
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas forbehold om at befaringen er begrenset til nivå 1. Det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, inspeksjon er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Det tas spesifikt forbehold om at avvik som har oppstått etter befaring av boligen ikke er medtatt i rapport. Og kan derfor ikke lastes takstingeniør. Garasje/boder er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feirvesen. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1940

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Bolig

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Sort takshingel på lite tak over vindfang og toalett. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Sjekk alder tak.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av alder.

Takteking med ukjent alder. Mose og slitasje på grunn av alder.

#### 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.
- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales vask/rens av takstein og nærmere undersøkelser av tilstand.

Takshingel med slitasje. Det kan ikke utelukkes utskifting av takshingel.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Mose og slitasje.

### ! TG 2 Nedløp og beslag

Sort stål takrenner og nedløp. Sorte beslag på vindskier og fotbeslag på pipe. Takstige til feier er montert.

#### Vurdering av avvik:

- 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.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er ikke krav om montering av snøfangere. Det anbefales dog montering av snøfanger i områder det er naturlig og ferdes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Takvann går rett ut på grunn ved grunnmur

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Liggende kledning i gavlvegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er liten eller ingen lufting i nedre kant av kledning. Spredte råteskader i kledning og værslitt oppsprukket kledning. Mye flass i overflatebehandling.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.

Råteskadet kledning må påregnes skiftet. Det må påregnes vask/rens og overflatebehandling av kledning.

Med hensyn til begrenset lufting av kledning bør konstruksjon overvåkes jevnlig.

Det henvises også til Mycoteam sitt vurderingsnotat fra 06.10.2021 som omhandler luftet vs. ikke luftet kledning.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Råteskader i kledning



Råteskader i kledning

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/mansardtak. Lite kaltloft mot møne.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Undertaket er misfarget.

Ukjent luftespalte/lufteløsning i isolerte skråtak i 2.etg.  
Kaldt knekott i 2.etg. og kaltloft over vindfang og toalettrom med manglende tilgang.  
Det ble funnet noe misfarget undertak på loft mot møne, ukjent årsak.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av løsning av lufteløsning i skrå isolerte tak/vegger i 2.etg. og årsak til misfarget undertak på kaltloft.  
Det bør etableres tilgang og lufting av kaltloft over vindfang og toalettrom.  
Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass. PVC vinduer fra 2015. Trevinduer fra 1982 og 87. iht. dato på produkt.

### Vurdering av avvik:

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

Vinduer i toalett og vindfang er fuget tette og lar seg ikke åpne. Utvendig beslagløsning på PVC vinduer er ikke utført iht. monteringsanvisning. Det er glippe mellom beslag og vindu.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag på vinduer må monteres korrekt. Det er i dag fare for at vann/fuktighet kan trenge inn i konstruksjon og forårsake fukt/råteskader.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Beslag ligger mot vindu. Åpent bak beslag.

## TG 3 Vinduer kjeller

Kjellervinduer i trerammer med enkelt glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer med begynnende råteskader og manglende kitt rundt glass.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør påregnes utskifting av vinduer i kjeller.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Værslitt, manglende kitt rundt glass.

## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra ca. 1983 og PVC balkongdør fra 2015. Årstall iht. dato på produkt.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hovedytterdør med vær- og bruksslitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør påregnes overflatebehandling av ytterdør.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved entre:

Fundamentert på trepilarer satt til grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Terrasse mot syd med tilgang fra stue:

Fundamentert på lettklinkerblokker lagt på grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Terrasse/platting ved garasje:

Fundamentert med bjelkelag lagt direkte på grunn. Spaltegulv og rekkverk i tre. Ny i 2024.

## Vurdering av avvik:

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

Rekkverk på terrasse mot syd og på terrasse ved entre har 90cm rekkverk. Dagens krav til rekkverk er 100cm.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke krav om endring av rekkverk på terrasse mot syd.

På terrasse ved entre er kravet 100cm høyde på rekkverk. iht. byggeår.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 3 Utvendige trapper

Trapp mellom terrasse og platting, oppført i impregneret treverk. Manglende rekkverk på trapp.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Manglende rekkverk

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Laminat og parkett.

Vegger: MDF smartpanel og slette malte flater.

Himlinger: MDF smarttak og himlingsplater.

Bruksslitasje på overflater i fleste rom. Det var noe gjenstående arbeider ved befaring av boligen. Vegg i soverom 2.etg. Manglende dør og listverk til lite soverom og overflatebehandling av åpning mellom kjøkken og stue.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Eier har lagt nytt gulv i kjøkken og stuer 1.etg. i senere år.

## Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes noe utskifting/overflatebehandling ved overtakelse. Kostnadsestimat er usikkert da krav til standard vil være avgjørende for kostnad.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## Vurdering av avvik:

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

Det ble målt planavvik i gang 2.etg. og i soverom 2.etg. Her ble det målt 30mm planavvik på 2m avstand i gang og det samme i soverom. Det ble funnet en bjelke med råteskader under kjøkken i kjeller. Bjelke/råteskade var tørt ved befaring. Det har ikke har vært utvikling i råte i senere år. Denne info iht. eier.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det bør utføres jevnlig kontroll av råteskadet bjelke i kjeller. Ved videre utvikling av råte i bjelke, må det utføres tiltak. Det anses ikke å være nødvendig med tiltak med dagens tilstand.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn/peisovn i stue og gammel koks/ved kamin i liten stue 1.etg.  
Pipe fra byggeår. Ukjent alder på ildsteder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Iht. NRBR foreligger det krav/anbefaling om rehabilitering av pipe innen 5 år. Datert 19.11.2020.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avviket må det påregnes renovering av pipe.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## ! TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er synlig fjell i kjeller. Ved denne løsning er det naturlig med noe fuktighet inn kjeller.

Det ble funnet renne under grunnmur og inn i kjeller. Synlig vann på grunn inn ved denne renne.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengning inn i kjeller.

Det bør foretas tiltak for å begrense fuktgjennomtrengning inn i kjeller. Høyt fuktnivå i kjeller vil kunne forårsake fukt/råteskader på organisk materiale i kjeller. Og eller i bjelkelag.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Synlig vann på fjell i kjeller

## ! TG 2 Kryp Kjeller

Vindfang og toalettrom og liten stue mot syd har har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er ikke tilgang til krypkjellere.

Krypkjeller med naturlig lufting er ansett som risiko-konstruksjon med hensyn til fuktskader.

Det bør utføres jevnlig inspeksjoner i krypkjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av kryprom. Ventilering av kryprom bør gjøres bedre.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for etablering av tilgang og nærmere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har 180° malt tett tretrapp med parkett i trinn og opptrinn. Manglende håndrekk på vegg og lavt rekkverk på trapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 2 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

Innvendig har boligen 3-speil malte fyllingsdører.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Flere dører med bruksslitasje og hakk/merker i overflate. Dør til bad med katteluke montert.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør påregnes vask/rens av dører, og noe overflatebehandling av dører.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 2 Andre innvendige forhold

Det ble funnet mus i musefelle på kaltloft i boligen.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble funnet mus på kaltloft i boligen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å unngå mus inn i boligen. Mus kan forårsake skade på skjulte konstruksjoner i boligen. Kostnadsestimat er usikkert, da det er ukjent hvor omfattende tiltak vil være.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. MDF smartpanel i tak. Bemerktes svelleskader i tak over dusjkabinett.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er svelleskader i MDF takpanel over dusj. MDF er fuktømfintlig og vil kunne svelle uten ekstra overflatebehandling.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør påregnes utbedring av tak i bad, overflatebehandling med egnet overflatebehandling.

Ved videre fuktpåkjennning vil tak bli ødelagt og utskifting vil bli nødvendig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### ! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 33 mm. fra flis ved terskel til topp slukrist.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig klemt mansjett i sluk.

Det bemerkes at det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse. Med hensyn til ukjent utførelse, anbefales det og opprettholde dusjkabinett i rommet.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med slette fronter og hel servant. Overskap og speile på vegg. Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det noe riss i servant. Ukjent årsak.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Servant fungere med dette avviket. Eventuell utskifting /utbedring avhenger av krav til standard.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Riss i servant

### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### ! TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble foretatt enkelt overflate fuktsøk på vegger og gulv ved dusjkabinett. Det ble ikke funnet forhøyede fuktverdier.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål utførelse. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Plass til kjøleskap. Vannfaste limte plater mellom benk og overskap.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1.ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Filter mangler i ventilator. Ukjent årsak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas vask/rens av ventilator og fettfilter må anskaffes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## SPESIALROM

### 1.ETASJE > TOALETTRUM

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom 1.etg.

Laminat på gulv, smartpanel på vegger.

Gulvstående toalett og lite servantskap med slett front og hel servent.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, ukjent alder. Det er rør i rør vannrør til bad i 2.etg. Fra 2015

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Røranlegg i kjeller

### ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør fra kjøkken utført med fleksibelt rør. Deler av rør med motfall, samt dårlig innfesting av rør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Anlegget bør sjekkes av fagperson.
  - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsrør bør sjekkes av fagperson. Avløpsrør fra kjøkken må skiftes ut og festes tilstrekkelig.
- Ved eventuell skade på rør vil avløpsvann renne ut i kjeller.

# Tilstandsrapport



Avløpsrør fra kjøkken

## ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

## ! TG 1 Varmesentral

Det er montet luft-luft varmepumpe i stue 1.etg. Fra 2023

Årstall: 2023 Kilde: Eier

## ! TG 2 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjeller. Bereder fra 2024.

Årstall: 2024 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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bereder tilkoblet vanlig stikkontakt.

## ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Åpent anlegg. Noe skjult. Sikringsskap plassert i trapperom.

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)?  
**Ja**

### Inntak og sikringsskap

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

### Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor å kontakte El-takstmann.

## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere i begge etasjer. 2 stk. 6kg brannslukkningsapparater.

1. Er det mangler for brannslukkningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

### ! TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen og utvendig fuktsikring er, antatt, fra 1940. Det er ikke synlig tettesjikt på grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- 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.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Ingen fuktsikring utvendig på grunnmur



Synlig vann i kjeller.

### ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble funnet noe riss i grunnmur. Mellom kjellermur og ringmur ved utbygg stue.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak i dag. Det bør utføres jevnlig kontroll av riss i grunnmur. Ved eventuell utvikling av riss i grunnmur må det gjøres tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt. Fall vekk fra boligen på 3 sider. Svakt fall på terreng mot grunnmur på nordside av boligen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det vil være naturlig å foreta terrengjustering i forbindelse med redrenering av boligen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Terreng med noe fall mot grunnmur

### ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent alder på vann og avløpsrør.

#### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Oljetank

Det er oljetank i glassfiber plassert i eget rom i kjeller. Ukjent alder og tilstand på oljetank.  
Oljetank er i dag ikke i bruk.

#### Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.
- Oljetanken er i dag ikke i bruk og det er fortsatt olje/parafin på tank.

#### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere kontroll må foretas.

Det anbefales kontroll og tømning av tank da den ikke er i bruk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Biloppstilling/lagring.

### Byggeår

### Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

### Beskrivelse

Frittstående enkel garasje.:

Bygningen er fundamentert direkte på singlet grunn.

Vegger med uisolert trebindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.  
Saltak-konstruksjon i tre. Uisolert. Yttertaket er tekket med gammel betongstein.

Garasje med skjevheter i konstruksjon og råteskader i bunnsvill/kledning.  
Garasje med behov for omfattende vedlikehold.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Garasje/uthus



### Anvendelse

Lagring

### Byggeår

1981

### Kommentar

Iht. tidligere tilstandsrapport.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

### Beskrivelse

Frittstående garasje/stall.

Bygningen er fundamentert på støpte pilarer, delvis ringmur, til antatt fast grunn.

Gruset gulv/grunn innvendig i garasje.

Vegger utover pilarer/ringmur oppført i isolert trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med stående trekledning, liggende trekledning i gavler.

Saltak-konstruksjon i tre. Yttertaket er tekket med sort takpapp. Takrenner og nedløp i hvit plast utførelse.

1 dobbel dør/port, isolert med panel utvendig.

1 gangdør i samme utførelse som port.

1 vindu med enkelt glass.

Garasjen er avdelt/innredet med 2 stk. bokser for hest.

Innvendig har garasje liggende panel på vegger og panel i himling.

Innlagt strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**140 m<sup>2</sup>/140 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Vindfang, Toalettrom, 2 Trapperom, Kjøkken, 2 Stuer, 4 Bod, 3 Soverom, Gang, Bad/vaskerom

*Andre bygg:* Garasje, Garasje/uthus

*Bruksareal andre bygg:* 46 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 3 250 000**

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 3 900 000**

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

**3 250 000**

## Konklusjon markedsverdi

**3 250 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                          | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Brattfossveien 2 ,1963 FOSSER<br>117 m <sup>2</sup> 1964 2 sov | 07-09-2021 | 3 100 000 | <b>3 225 000</b> |           | 3 225 000 | <b>27 564</b>       |
| 2 Haldenveien 940 ,1963 FOSSER<br>178 m <sup>2</sup> 1940 4 sov  | 02-05-2021 | 3 990 000 | <b>3 990 000</b> |           | 3 990 000 | <b>22 416</b>       |
| 3 Vandåsveien 6 ,1963 FOSSER<br>146 m <sup>2</sup> 1957 4 sov    | 23-10-2023 | 3 400 000 | <b>3 250 000</b> |           | 3 250 000 | <b>22 260</b>       |
| 4 Vandåsveien 4 ,1963 FOSSER<br>127 m <sup>2</sup> 1969 3 sov    | 26-09-2021 | 2 500 000 | <b>2 750 000</b> |           | 2 750 000 | <b>21 654</b>       |

## Om sammenlignbare salg

Utalget 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. Utalget 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 inkludert eiendomsskatt | Kr.        | 14 000        |
| Vedlikeholdskostnader                      | Kr.        | 14 000        |
| Forsikring (ca. antatt av takstmann)       | Kr.        | 8 000         |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>     | <b>Kr.</b> | <b>36 000</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 4 550 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 720 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>2 850 000</b> |

### Garasje

|                                                                                                            |            |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 130 000   |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 130 000 |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> |           |

### Garasje/uthus

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 360 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 120 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje/uthus</b>                                                                   | <b>Kr.</b> | <b>240 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 090 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## 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. | 800 000 |
|-------------------|-----|---------|

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>800 000</b> |
|----------------------------|------------|----------------|

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 900 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

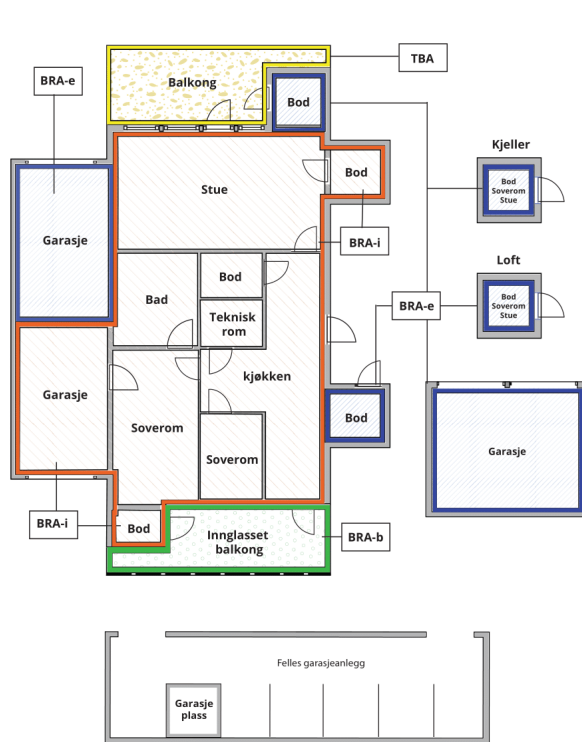
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1.Etasje       | 80                            |                             |                            | 80  | 105                             |                             | 80              |
| 2.Etasje       | 60                            |                             |                            | 60  |                                 |                             | 60              |
| Kjeller        |                               |                             |                            |     |                                 | 30                          | 30              |
| <b>SUM</b>     | <b>140</b>                    |                             |                            |     | <b>105</b>                      | <b>30</b>                   | <b>170</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>140</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | Vindfang, Toalettrom, Trapperom, Kjøkken, Stue, Stue 2, Bod       |                             |                            |
| 2.Etasje | Trapperom, Soverom, Gang, Bad/vaskerom, Bod, Soverom 2, Soverom 3 |                             |                            |
| Kjeller  |                                                                   | Bod, Bod 2                  |                            |

### Kommentar

Takhøyde i kjeller er ca. 179cm.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Det er lagt nye gulv i flere rom, satt opp en vegg i 2.etg. og åpnet mellom kjøkken og stue. Utført med egeninnsats. Eier er håndverker.

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.Etasje       |                               | 13                          |                            | 13  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>13</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>13</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Garasje/uthus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.Etasje       |                               | 33                          |                            | 33  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>33</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>33</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Garasje er tegnet med 2 porter, dør og vindu på sidevegg. Det er i dag en port, dør og vindu i frem-vegg på garasje.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---------------|------------|------------|
| Enebolig      | 137        | 3          |
| Garasje       | 0          | 13         |
| Garasje/uthus | 0          | 33         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede                  | Rolle         |
|-----------|----------------------------|---------------|
| 25.4.2025 | Kåre Anders Fossum Orderud | Takstingeniør |
|           | Thomas Hellerud            | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune             | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                                                                                                  | Eieforhold |
|---------------------|------|------|------|------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 3226 AURSKOG-HØLAND | 59   | 20   |      | 0    | 2273.2 m <sup>2</sup> | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).<br>BEREG | Eiet       |

#### Adresse

Norrønaveien 1 B

#### Hjemmelshaver

Hellerud Thomas

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom beliggende i Norrønaveien 1B, Fosser i Aurskog- Høland kommune.  
Nærområdet består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Det er ca. 3 km til Løken sentrum som har et utvalg av butikker og servicetilbud.  
Det er ca. 9 km til Bjørkelangen som er kommunesenter med et større utvalg av butikker og service tilbud.  
På Løken er det skole fra 1 til 7 trinn, samt barnehager.  
Like ved skolen er det også idrettshall, ballbinge og fotballbaner.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint turterreng, lysløype og skiterreng i Løken og omegn.

Offentlig kommunikasjon med buss fra Fosser, ca.500m fra boligen.  
Det er Ca. 37 km til Lillestrøm Ca. 58 km til Oslo.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vei-adkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 2273m<sup>2</sup> iht. Eiendomsverdi.no

Parkering på gruset gårdsplass eller i garasje.

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning. Noe naturtomt.  
Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 2 500 000 | 2019 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar                                                                   | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 02.05.2025 |                                                                             | Gjennomgått | 4     | Nei     |
| Eier             | 25.04.2025 | Som fremviste eiendommen og ga opplysninger                                 | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no | 25.04.2025 | Eiendomsinformasjon                                                         | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| 3D planskisser   | 26.04.2025 | Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen. | Gjennomgått | 2     | Ja      |
| Tegninger        | 25.04.2025 | Tegning av garasjer.                                                        | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| NRBR             | 02.05.2025 | Opplysninger om pipe fra brann- og feievesen.                               | Gjennomgått | 2     | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 20.06.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/BP1627>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon