

Tilstandsrapport



Enebolig



Valsringen 29 , 1920 SØRUMSAND



LILLESTRØM kommune



gnr. 231, bnr. 60

Markedsverdi

6 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 341 m² BRA-i: 289 m²



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 23.02.2026

Oppdragsnr.: 10816-26034

Referansenummer: Z11724

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

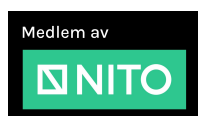
Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Larsen Havnen AS

Takstingeniør



Rapportansvarlig

Petter Larsen Havnen

larsen@takstpartner.no

922 11 434

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.

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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig, garasje og bod.

Eneboligen ble oppført i 1975.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 2005.
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Boden ble oppført i 2009.
Bodens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret. Det er ru takstein og ikke nødvendig med snøfangere med denne takvinkelen (22 grader).

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående trebordkledning og deler har liggende trebordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre/saltakskonstruksjon av tre.
Forenklet undertak av sutaksplater og med asfaltapp.

1. etasje har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret hovedsaklig. Det er skiftet vindusglass i enkelte vinduer.
Kjøkkenet har 3 vinduer med 3-lags glass prod. 2013 og 2015.

Kjelleretasje har trevinduer med koblet glass, fra byggeåret hovedsaklig. Kjelleretasjen har 1 nyere vindu med 2-lags glass.

Entredør i 1. etasje i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.
Entredør i kjelleretasje i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.
Entredørene er skiftet i senere tid.

Terrassedør i stue er 2-fløyet dør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass - fra byggeåret.
Terrassedør på soverom er i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass - fra byggeåret.

Uteplass med belegningsstein på mark.
Takoverbygg med pulttak i trekonstruksjon tekket med takplater av plast.
Takoverbygget er fra 2018 iht. eier.

Utvendig trapp og repó i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Utvendig kjellerinngang med grunnmur av murte lettklinkerblokker.
Betonggulv med sluk. Rekkverk i trekonstruksjon. Trapp av metall og trapp av enkel trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Gulvbelegg, parkett, laminat, teppe, fliser og betong.
Vegger: Malte flater/plater, trepanel, panelplater, mur/lettklinkerblokker og baderomsplater.

Himling: Himlingsplater, malte flater/plater og trepanel.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe.
Tilkoblet peisovn i stue 1. etasje og vedovn i gang kjelleretasje.
Peisovn i 1. etasje er fra 2016 iht. eier.

Boligen har 90 graders malt tretrapp.

Innerdører: Innvendig har boligen finerte dører (2 dører med glassfelt og 1 skyvedør) og formpressede 4-speils hvite dører.

Oppvarming: Vedfyring med ildsted i kjelleretasje og ildsted i 1. etasje.
Elektrisk gulvvarme på bad/wc i 1. etasje.
Elektriske panelovner forøvrig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc i 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura.
Baderommet ble bygget i 2013.
Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmont. wc. 2 dusjniser.
Baderomsinnredning med 2 servanter, skuffer, speilskap og veggskap.

Vaskerom i kjelleretasje:
Vaskerommet har standard fra byggeåret.
Vaskerommet i kjelleretasje består av: Vaskekum av metall.
Vannkran tilkoblet vaskemaskin og med avløp til vaskekummen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert oppvaskmaskin.
Komfyr.
Kjøøl-/fryseskap.
Lekkasjevarsler i kjøkkenbenken.
Komfyrvakt over komfyren.

Innredningen er fra 2015 og har normalt god standard.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet i 1. etasje består av: Gulvmont. wc og servant.
Oppvarming: Elektrisk panelovn.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon/naturlig avtrekk via himlingsventil.

Toalettrommet i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc og servant.
Oppvarming: Elektrisk panelovn.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon/naturlig avtrekk via himlingsventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret og deler er av plast (rør i rør) fra 2013 og 2015.
Det er besiktiget i rørskap og i åpne tilgjengelige rørføringer.

Beskrivelse av eiendommen

Det er avløpsrør av plast. Hovedsaklig fra byggeåret med deler av nyere dato.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusspalter. Det er avtrekk fra baderommet i 1. etasje via vifte på loftet. Det er avtrekk via kjøkkenventilator.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert på vaskerommet. Varmtvannstanken ble skiftet i 2023 iht. eier.

Elektrisk anlegg:

Det ble avholdt tilsyn på anlegget i 2024 og avvik som da ble påvist er utbedret av elektriker T&B Hansen installasjon AS. Tilsynssaken er avsluttet iht. dokument fra Elvia datert 10.05.2024.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser - iht. eier.

Dreneringen rundt grunnmuren er fra år 2000 iht. eier.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Tomten er hovedsaklig flat.

Det er lokalt fall på deler av terrenget fra grunnmuren og det er stedvis ikke mulig å måle terrengforholdet pga. snø og is på terrenget.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av kobberrør og er fra byggeåret.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	341 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	289 m ²
Totalpris	6 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Plantegningen av 1. etasje stemmer med dagens bruk.

Plantegningen av kjelleretasje har avvik iht. dagens bruk og rom i kjelleretasje er ikke godkjent iht. dagens bruk/ikke godkjent til beboelse/varig opphold.

Vinduene i kjelleretasjen tilfredsstiller ikke krav til lysforhold/rømningsvei. Det er 1 utgangsdør i kjelleretasjen fra bod, men ingen øvrig rømningsveier.

Garasje

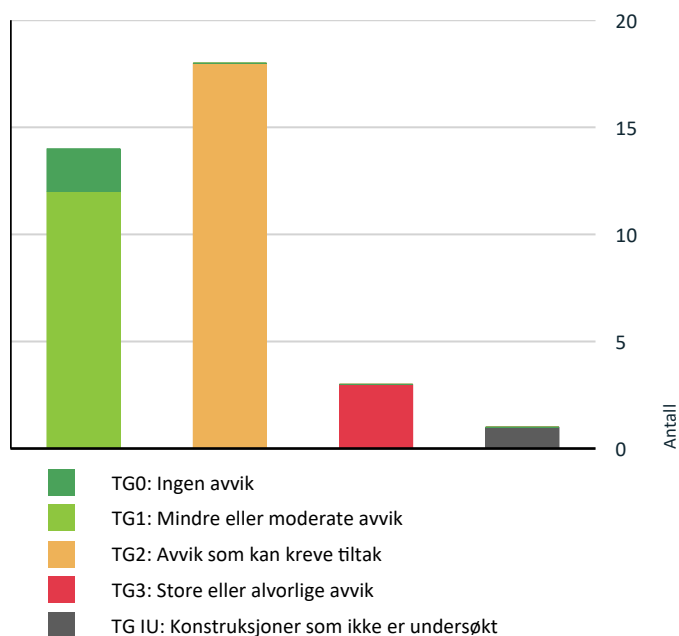
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

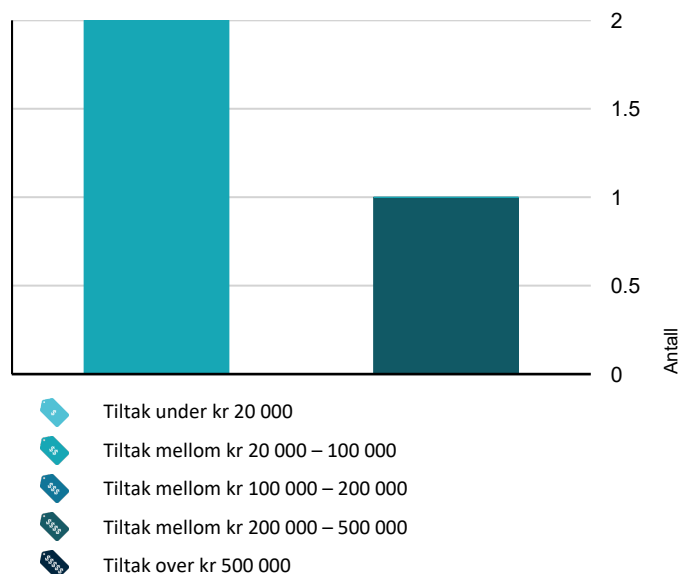
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tomten, terrasser, tak mv. var snødekket ved befaringen og inspeksjonen ble begrenset pga. dette.

Boligen var innredet med mye innbo og løsøre, spesielt i kjelleretasjen og befaringen ble begrenset av dette.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendig trapp og repó [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendig kjellerinngang [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendig stoppekran [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjelleretasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon og iht. eier.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold
Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2018	Tilbygg	Bygget takoverbygg på uteplassen.
------	---------	-----------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret. Det er ru takstein og ikke nødvendig med snøfangere med denne takvinkelen (22 grader).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslag har utettheter.

Det er utettheter/lekkasje ved beslag (ref. punktet om takkonstruksjon/loft).

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendige beslag med utettheter bør utbedres eller skiftes for å hindre vanninntrenging i takkonstruksjonen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader og følgeskader på byggets konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående treborkkledning og deler har liggende treborkkledning.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre/saltakkonstruksjon av tre. Forenklet undertak av sutaksplater og med asfaltapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble påvist fuktskjolder ved taggjennomføringer. Det ble gjort fuktmålinger i treverket ved taggjennomføringer og det ble påvist forhøyede fuktverdier med 17% fuktighet vektprosent. Årsak er lekkasje ved takbeslag og/eller dampbelastning fra ventilasjonsrør.

Det er stedvis løse sutaksplater og gliper mellom skjøtene på sutakspatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utbedres lekkasjer og/eller utførelse av ventilasjonsrør ved takbeslag.

Løse sutakplater bør festes, samt tette gliper mellom skjøtene på sutakplatene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for videre fuktinntrengning, råteskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Vinduer

1. etasje har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret hovedsaklig. Det er skiftet vindusglass i enkelte vinduer. Kjøkkenet har 3 vinduer med 3-lags glass prod. 2013 og 2015.

Kjelleretasje har trevinduer med koblet glass, fra byggeåret hovedsaklig. Kjelleretasjen har 1 nyere vindu med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Enkelte vinduer fra byggeåret har slitasje, tørkesprekker og behov for overflatebehandling.

Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, men dette kan ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduene bør overflatebehandles og vedlikeholdes for å hindre videre forringelse av treverket.

Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for råte, varmetap og ytterligere skader på vinduene.



! TG 2 Dører

Entredør i 1. etasje i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Entredør i kjelleretasje i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Entredørene er skiftet i senere tid.

Terrassedør i stue er 2-fløyet dør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass - fra byggeåret.

Terrassedør på soverom er i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass - fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredøren i 1. etasje har svelleskade/liten sprekk i bunn av dørbladet.
Terrassedøren på soverommet har punktert glassfelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entredøren i 1. etasje bør utbedres for å hindre videre svelleskade og unngå redusert funksjon eller varighet.

Punktert glassfelt i terrassedøren på soverommet bør skiftes for å sikre isolasjonsevne og forhindre ytterligere skader.

TG 1 Takoverbygd uteplass

Uteplass med belegningsstein på mark.

Takoverbygg med pulttak i trekonstruksjon tekket med takplater av plast.

Takoverbygget er fra 2018 iht. eier.



TG 2 Utvendig trapp og repó

Utvendig trapp og repó i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er marginale skjevheter i konstruksjonen - årsak er ukjent, men kan skyldes telehiv, feilkonstruksjon mm.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til skjevhetene, og nødvendige utbedringer bør utføres for å rette opp konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre skjevhetene er økt risiko for videre deformasjon og redusert levetid.



TG 2 Utvendig kjellerinngang

Utvendig kjellerinngang med grunnmur av murte lettklinkerblokker.

Betonggulv med sluk.

Rekkverk i trekonstruksjon.

Trapp av metall og trapp av enkel trekonstruksjon.

Årstall: 1975

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er av enkel ufagmessig utførelse og har dårlig utførelse/funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør skiftes ut for å ivareta sikkerhet og funksjonalitet.

Dårlig utførelse kan medføre økt risiko for personskade og redusert brukervennlighet.



Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv: Gulvbelegg, parkett, laminat, teppe, fliser og betong.
Vegger: Malte flater/plater, trepanel, panelplater, mur/lettklinkerblokker og baderomsplater.
Himling: Himlingsplater, malte flater/plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte rom i kjelleretasje er enkelt innredet og har noe manglende innredningsarbeider.
Det er gliper i skjøter på laminat og parkettgulv stedvis på rom i kjelleretasje.

Det er fritt eksponert isopor/plastisolasjon stedvis i boder i kjelleretasjen - dette er brannfarlig materiale som avgir skadelige gasser ved brann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres nødvendige innredningsarbeider i kjellerrom for å oppnå tilfredsstillende standard.

Gliper i skjøter på laminat og parkettgulv bør utbedres for å hindre ytterligere slitasje, fuktskader og redusert levetid på gulvene.

Fritt eksponert isopor/plastisolasjon i boder må tildekkes med egnet materiale, da dette utgjør en brannfare og kan avgi helseskadelige gasser ved brann.

! TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og gang.

Årstall: 1975

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

- 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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk.

Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Tilkoblet peisovn i stue 1. etasje og vedovn i gang kjelleretasje.

Peisovn i 1. etasje er fra 2016 iht. eier.

Det er fremvist dokumentasjon på tilsyn av fyringsanlegget den 07.02.2024 og det ble ikke avdekket avvik utover defekte brennplater i vedovn i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Brennplatene på ildstedet i kjelleretasjen er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Brennplatene på ildstedet i kjelleretasjen må skiftes ut for å sikre trygg og forskriftsmessig bruk av ildstedet.

Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for brann og redusert levetid på ildstedet.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bod i kjelleretasjen har gulv av betong og veggene har lettbetong/mur med trepanel.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjelleretg.
Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.
Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

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.

Det bør vurderes tiltak for å bedre fuktsikringen av grunnmur og gulv, for eksempel ved utvendig drenering, innvendig fuktsikring eller isolering, for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

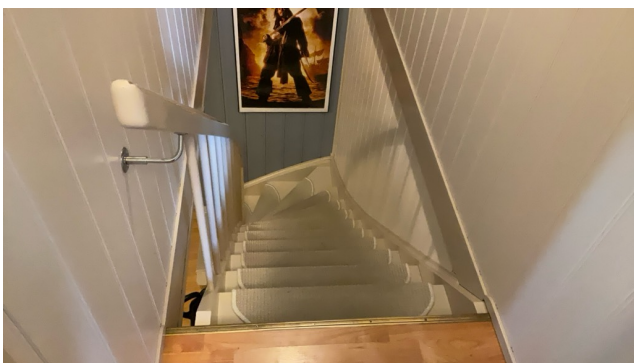
Videre bør fuktforholdene overvåkes jevnlig, da forhøyede fuktverdier kan føre til skader på konstruksjonen og redusert inneklimate.

Innredning av rom under terreng innebærer økt risiko for skjulte fuktskader, og det anbefales å være særlig oppmerksom på dette ved videre bruk eller eventuell ombygging.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har 90 graders malt tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

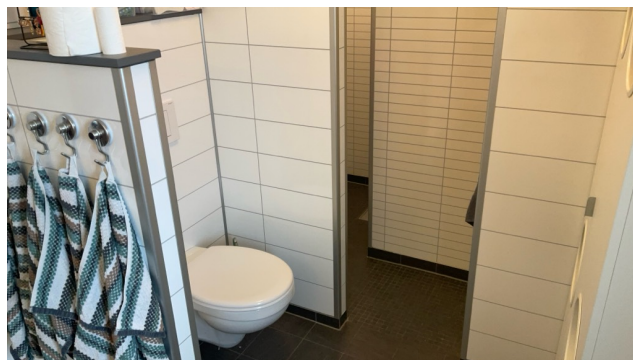
Innvendig har boligen finerte dører (2 dører med glassfelt og 1 skyvedør) og formpressede 4-speils hvite dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura.
Baderommet ble bygget i 2013.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 35mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I den ene dusjnisen er det stedvis dårlig lokalt fall (flatt) ved sluket og her blir vann stående ved siden av sluket etter dusjing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Dårlig lokalt fall ved sluket bør utbedres, men avviket vil ikke ha noen stor betydning for bruken av baderommet.



1. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran. Fra 2013 iht. fremvist faktura. Dokumentert med bilder.



1. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmont. wc. 2 dusjniser. Baderomsinnredning med 2 servanter, skuffer, speilskap og veggskap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er fremvist bilder av innebygget sistene til toalettet som viser at det er etablert smøremembran bak sistene, men det mangler dreneringshull for å synliggjøre eventuell lekkasje fra sistene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sistene, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med himlingsventil og fuktstyrt avtrekksvifte plassert på loftet.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot dusjnise bad. Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJELLERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerommet i kjelleretasje består av: Vaskekum av metall. Vannkran tilkoblet vaskemaskin og med avløp til vaskekummen.

Gulv: Fliser. Det er godt lokalt fall på gulvet rundt sluket. Totalt fall er ca. 50mm.

Vegger: Malte plater.

Oppvarming: Ingen fast varmekilde.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler membran/tettesjikt på både gulv og vegger.

Det er kun naturlig ventilasjon.

Gulvflisene er løse og har sprekker.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør etableres godkjent membran/tettesjikt på både gulv og vegger for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Løse og sprukne gulvfliser bør utbedres eller skiftes for å hindre vanninntrenging og videre skader.

Det anbefales å vurdere forbedring av ventilasjonen for å redusere risiko for fuktskader og dårlig innneklima.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert oppvaskmaskin.

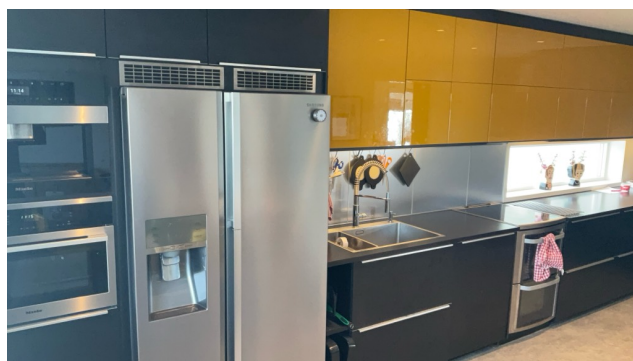
Komfyr.

Kjøl-/fryseskap.

Lekkasjevarsler i kjøkkenbenken.

Komfyrvakt over komfyren.

Innredningen er fra 2015 og har normalt god standard.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk



KJELLERETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Veggene er hovedsaklig av murte lettklinkerblokker og trevegger uten membran.

Det ble gjort overflask på gulv og målt med stikkelektroder i treplater/treverk.

Det ble ved målinger ikke påvist unormale fuktverdier.

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet i 1. etasje består av: Gulvmont. wc og servant.
Oppvarming: Elektrisk panelovn.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon/naturlig avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600.

Konsekvensen av kun naturlig avtrekk er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet.



KJELLERETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc og servant.
Oppvarming: Elektrisk panelovn.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon/naturlig avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Gulvfliser har sprekker, bom og enkelte er løse.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600.

Konsekvensen av kun naturlig avtrekk er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet.

Gulvfliser med sprekker, bom og løse fliser bør utbedres for å hindre videre skade og sikre fremtidig funksjon og estetikk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret og deler er av plast (rør i rør) fra 2013 og 2015.

Det er besiktiget i rørskap og i åpne tilgjengelige rørføringer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avviket på alder gjelder vannrør fra byggeåret.

Vannrør av plast med rør i rør er koblet i rom uten sluk/rom som ikke er lekkasjesikret.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør-systemet ledes til sluk eller annen godkjent kompenserende løsning, for å redusere risikoen for vannskader i rom uten lekkasjesikring.

Videre bør det vurderes utskiftning av eldre vannrør, da overskredet forventet brukstid øker risikoen for plutselige lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Hovedsaklig fra byggeåret med deler av nyere dato.

Vurdering av avvik:

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

Avviket på alder gjelder avløpsrør fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusspalter.
Det er avtrekk fra baderommet i 1. etasje via vifte på loftet.
Det er avtrekk via kjøkkenventilator.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert på vaskerommet.
Varmtvannstanken ble skiftet i 2023 iht. eier.

Vurdering av avvik:

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

Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Elektrisk anlegg.

Det ble avholdt tilsyn på anlegget i 2024 og avvik som da ble påvist er utbedret av elektriker T&B Hansen installasjon AS. Tilsynssaken er avsluttet iht. dokument fra Elvia datert 10.05.2024.
Anlegget har 80 amp. inntak.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser - iht. eier.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen rundt grunnmuren er fra år 2000 iht. eier.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

! TG IU Terrengforhold

Tomten er hovedsaklig flat.

Det er lokalt fall på deler av terrenget fra grunnmuren og det er stedvis ikke mulig å måle terrengforholdet pga. snø og is på terrenget.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av kobberør og er fra byggeåret.
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer, driftsstans eller behov for omfattende reparasjoner, noe som kan medføre uforutsette kostnader.

Det bør etableres godkjente rømningsveier fra kjelleretasjen, for eksempel ved å tilpasse vinduer eller etablere alternative rømningsmuligheter.

Konsekvensen av manglende rømningsveier er økt risiko for personskade ved brann eller andre nødsituasjoner, da evakuering kan bli vanskelig eller umulig.

Utvendig stoppekran

Utvendig stoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig stoppekran er defekt iht. eier/lar seg ikke stenge.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig stoppekran bør utbedres eller skiftes ut slik at den fungerer som forutsatt.

Konsekvensen av defekt stoppekran er at vannet ikke kan stenges ved behov, noe som kan føre til økt risiko for vannskader ved lekkasjer eller vedlikeholdsarbeid.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Helse, miljø og sikkerhet.

Det ble foretatt radonmålinger i boligen i 2012 og målingene viste målt radonkonsentrasjon under grenseverdier (årsmiddelverdi på hhv. 20 og 30 Bq/m³.)

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Vinduene i kjelleretasjen tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei. Det er 1 utgangsdør i kjelleretasjen fra bod, men ingen øvrig rømningsveier.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

289 m²/289 m²

Enebolig: Entré, 2 Gang, 2 Toalettrom, 2 Trapperom, Bad, 4 Soverom, Kjøkken, Stue, Kjellerstue, Kontor, Vaskerom, 3 Bod

Andre bygg: Garasje, Bod

Bruksareal andre bygg: 52 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 500 000

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

6 500 000

Konklusjon markedsverdi

6 500 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.

Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Haldenveien 20 ,1920 SØRUMSAND 135 m² 1989 5 sov	16-06-2025	7 750 000	7 525 000		7 525 000	33 444
2 Valsringen 41 ,1920 SØRUMSAND 150 m² 1956 4 sov	07-11-2019	4 250 000	4 100 000		4 100 000	27 333
3 Valsringen 27 ,1920 SØRUMSAND 154 m² 1975 3 sov	02-09-2024	4 600 000	4 900 000		4 900 000	26 630
4 Haldenveien 86 ,1920 SØRUMSAND 211 m² 1970 4 sov	15-08-2021	4 700 000	5 420 000		5 420 000	25 687
5 Valsringen 12 ,1920 SØRUMSAND 254 m² 1974 5 sov	26-04-2021	5 250 000	6 510 000		6 510 000	25 630
6 Valsringen 10 ,1920 SØRUMSAND 188 m² 1974 3 sov	05-06-2019	4 800 000	4 700 000		4 700 000	25 000
7 Valsringen 47 ,1920 SØRUMSAND 128 m² 1956 3 sov	02-06-2024	3 990 000	4 200 000		4 200 000	21 320
8 Valsringen 2 ,1920 SØRUMSAND 248 m² 1972 4 sov	10-08-2025	5 890 000	5 450 000		5 450 000	18 167

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	22 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	5 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	64 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 200 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	370 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	120 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 690 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

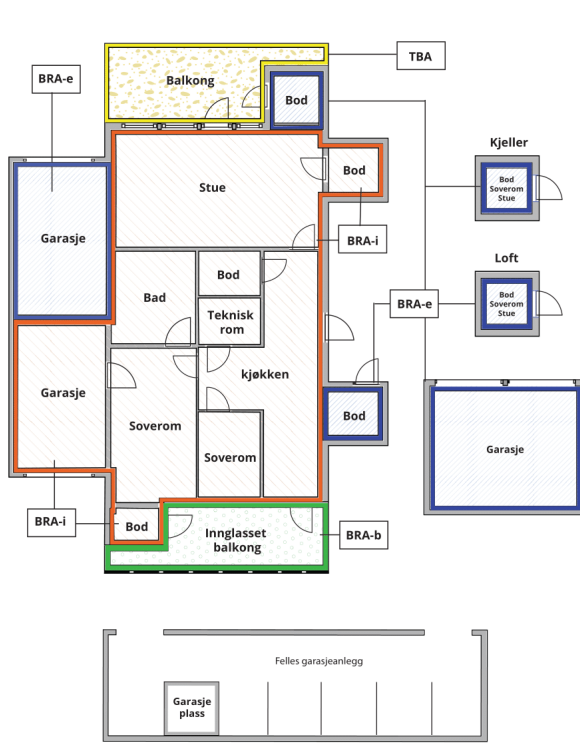
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	150			150	
Kjelleretasje	139			139	
SUM	289				
SUM BRA	289				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang 1, toalettrom, trapperom, gang 2, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kjøkken, stue		
Kjelleretasje	Trapperom/gang, kjellerstue/kinorom, kontor, toalettrom, vaskerom, bod 1, bod 2, bod 3		

Kommentar

Takhøyde i kjelleretasjen varierer hovedsaklig mellom ca. 2,19 - 2,29 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegningen av 1. etasje stemmer med dagens bruk.

Plantegningen av kjelleretasje har avvik iht. dagens bruk og rom i kjelleretasje er ikke godkjent iht. dagens bruk/ikke godkjent til beboelse/varig opphold.

Vinduene i kjelleretasjen tilfredsstiller ikke krav til lysforhold/rømningsvei. Det er 1 utgangsdør i kjelleretasjen fra bod, men ingen øvrig rømningsveier.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Skiftet varmtvannstank i 2023 av Sørumsand Rør AS.

Diverse arbeid på elektrisk anlegg i senere år av T&B Hansen installasjon AS iht. dokumentasjon i Boligmappa.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		43		43	
SUM		43			
SUM BRA	43				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod 1, bod 2/lekestue	

Kommentar

Bygningen har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Roberth Hoff-Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	231	60		0	1077.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Valsringen 29

Hjemmelshaver

Evy Hoff-Olsen og Roberth Hoff-Olsen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde ca. 2km. utenfor Sørumsand sentrum.
Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.077,1m².
Det er belegningsstein på gårdsplass, uteplass og på enkelte arealer.
Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.
Gode lys- og solforhold.

Tomten var snødekket ved befaringen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

Byggeår

2005

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Bygningen 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 var 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.
Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.
Vegger er oppført med trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med stående trebordkledning.
Saltakskonstruksjon av tre.
Yttertak er dekket med betongtakstein.

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.
Gangdør i trekonstruksjon.

EL-billader.

Garasjen er avdelt med 1 bod som er isolert.

Det mangler utvendig murpuss eller annen type forblending på ringmuren og dette bør utbedres.

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

Bod



Anvendelse

Lagringsplass og lekestue

Byggeår

2009

Kommentar

Byggeår iht. eier.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Bygningen 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 var 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 bod.

Bygningen er fundamentert med punktfundamenter/blokker på mark.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med stående trebordkledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Gangdører i trekonstruksjon.

1 rom er isolert og innredet.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.02.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eier	16.02.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	27.01.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	16.02.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Tegninger enebolig	01.03.1972		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger garasje	22.04.2005		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	
2	26.02.2026	Revidert rapport etter tilbakemelding med bilder og dokumentasjon fra kunde.
3	26.02.2026	
4	26.02.2026	Revidert etter mottatt informasjon og dokumentasjon fra kunde.
5	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.