

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Håkon Håkonssons vei 685, 1860 TRØGSTAD

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 626, bnr. 11

## Markedsverdi

### 2 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m<sup>2</sup> BRA-i: 162 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 31.10.2024

Rapportdato: 10.11.2024

Oppdragsnr.: 21049-1600

Referansenummer: FX1186

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstoppdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Utfører taksering i Oslo, Akershus og Østfold.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig på 162 m<sup>2</sup>, oppført i 1963. Boligen et tilbygg mot vest på ca 11 m<sup>2</sup> av ukjent alder. Boligen inneholder: Overbygd repos i inngangsparti på 10 m<sup>2</sup> med trapp fra terreng. Entré/gang, bad, trapperom, 2 soverom, kjøkken spisestue og stue med utgang til en delvis overbygd vestvendt terrasse på 33 m<sup>2</sup>. Kjeller er innredet og består av et trapperom, gang, bod, lagerrom, teknisk rom, soverom, kjellerstue, vaskerom og et annet rom med sluk. Boligens varmekilder består av luft til luft varmepumpe fra 2018 og vedovn i stue, varmekabler i gang 1.etasje, bad, vaskerom og på soverom i 1.etasje/kjeller, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l. Undertegnede har foretatt en visuell besiktigelse, kombinert med enkelte måltagninger. Kjeller ble pusset opp i 2024. Her ble det lagt fliser på gulv med varmekabler i 2 av rommene. Vegger ble pusset og malt, furupanel på soverom og kjellerstue. Vaskerom og annet rom med sluk ble oppgradert. Romslig bad i 1.etasje med flislågt gulv og vegg fra 2016 og et stort klassisk kjøkken i åpen og sosial løsning mot spisestuen fra 2013. Boligens øvrige overflater er modernisert i perioden fra 2009 til 2017. Drenering fra 2015. Det påvises arbeider som krever tiltak. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av overflater, innredninger og installasjoner.

Eiendommen ligger i skrående tomt, pent opparbeidet med gruset vei frem til inngangsparti, kantstein, plen og diverse beplantning. Tomten er inngjerdet og har en port i tre. Det bygd en terrassekonstruksjon med sitteplasser og bord for avslapping på 10 m<sup>2</sup> og en romslig terrasse med overbygg på 33 m<sup>2</sup>. Inngangsparti med trapper fra terreng opp til et overbygd repos på 10 m<sup>2</sup>.

Eiendommen ligger i den sjarmerende bygda Trøgstad, beliggende i Indre Østfold kommune. Dette området er kjent for sin naturskjønnhet, med et landskap preget av skogkledde åser, innsjøer og åpne jordbruksarealer. Trøgstad er et ideelt sted for dem som søker en fredelig og landlig atmosfære, samtidig som man har enkel tilgang til byens fasiliteter. Trøgstad sentrum byr på et utvalg av nødvendige fasiliteter. Her finner du dagligvarebutikker, apotek, postkontor, og hyggelige lokale spisesteder. For barnefamilier er det flere barnehager og skoler i nærheten, noe som gjør området barnevennlig og praktisk. For de som er glad i friluftsliv, tilbyr Trøgstad mange muligheter. Området har et nettverk av turstier, sykkelruter, og skiløyper om vinteren. Innsjøene Hæra og Øyeren er populære for fiske, bading og småbåtliv. Østfold har dessuten flere naturreservater der dyrelivet kan oppleves på nært hold. Trøgstad har gode transportforbindelser med kort vei til hovedveiene E18 og E6, som gir enkel adkomst til større byer som Oslo, Drammen og Sarpsborg. Det finnes også kollektivtilbud i form av bussruter som knytter bygda til nærliggende byer og tettsteder. Beboerne i Trøgstad er kjent for å ha et sterkt fellesskap. Det er flere lokale lag og foreninger, alt fra idrettslag til kulturforeninger, som bidrar til et sosialt og

aktivt lokalmiljø. Trøgstad kirke og flere historiske landemerker gir området en rik kulturarv som mange setter pris på.

## Enebolig - Byggeår: 1963

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med stål/aluminiumsplater fra 2015. Besiktiget fra takfot. Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra 2015. Fastmonterte stige-trinn til pipe. Overtrukket pipehatt. Veggkonstruksjon oppført i siporex, tilbygg har lette bindingsverksvegger i tre av ukjent alder. Yttervegger er komplementert med stående trekledning fra byggeår. Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer fra byggeår. Tilkomst til kaldtloft via loftsluke med nedfellbar stige i gang. Det er lagt gulv på deler av loftet, lufting skjer gjennom ventiler i gavlvegger. Tilbygg mot vest har tilkomst til loft via luke i himlingen, manglende tilkomst til overbygd inngangsparti. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 90 tallet. Trevinduer i kjeller med koblet glass fra byggeår, 2 kjellervinduer i PVC fra 2011. Malt ytterdør med glassfelt fra 2015. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1981. Delvis overbygd vestvendt terrasse på 33 m<sup>2</sup> med tilgang fra stue. Det er brukt trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk av malt trevirke med en høyde på 90cm. Trapp ned til terreng. I hjørne på tomten er det bygd en terrassekonstruksjon med sitteplasser og bord på 10 m<sup>2</sup>. Det er brukt trykkimpregnerte terrassebord, plassbygd benk og levegg i beiset trevirke. Overbygd repos i inngangsparti på 10 m<sup>2</sup> med trapp fra terreng. Det er her brukt trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk av malt trevirke med en høyde på 90cm

### INNENDIG

[Gå til side](#)

1.etasje:  
Gulv: Laminat og flis.  
Vegger: Siporex yttervegger kledd med panel og tapet.  
Himling: Malt panel med innfelte downlights.

Kjeller:  
Gulv: Laminat, flis og betong.  
Vegger: Betong pusset og malt. Furupanel og malt panel i bod, kjellerstue og soverom.  
Himling: Pusset og malt ytong/siporex elementer.

\* Kjeller ble pusset opp i 2024. Det ble lagt fliser på gulv, varmekabler i 2 av rommene. Vegger ble pusset og malt, furupanel på soverom. Vaskerommet ble oppgradert sammen med

# Beskrivelse av eiendommen

siderommet som også er å betrakte som et våtrom.

\* Boligens øvrige overflater er modernisert i perioden fra 2009 til 2017

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Ytong/siporex elementer som etasjeskille mellom kjeller og 1.etasje. Tilbygg har trebjelkelag og stubbegulv.

## 1.etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i spisestue på ca 2 m, 7 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i gang på ca 2 m, 60 mm mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

## Kjeller:

Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv i gang på ca 2 m, 80 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 30 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Teglsteinpipe fra byggeår, vedovn montert i stue 1.etasje, sotluke i kjeller. Det er malt teglsteinsmur som brannvegg bak vedovn og fliser på gulv.

\*Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger. Pipen er ikke kontrollert av takstmann. Det er det lokale feiemyndigheter som har kontrollansvar for piper og ildsted.

Kjeller har vegger som er utlektet fra grunnmuren. Det ble utført hulltaking i kjellerstue og på vaskerom. Fra kjellerstuen påvises det høy fuktighet i bunnsvill.

Avleiring av salt/kalkutslag er ikke mulig å kontrollere grunnet nylig maling av vegger. Det gjort søk etter fukt med et protimeter MMS2 hvor det påvises forhøyede verdier mot gulv og vegg.

Krypkjeller under tilbygg med trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige trapp i murkonstruksjon med flislagte trappetrinn.

Innvendige dører i finer med varierende alder

## VÅTROM

[Gå til side](#)

## Bad

Romslig bad i 1.etasje med flislagt gulv og vegg. Badet har innredning i gammel stil med heltre benk, toppmontert servant, speil og veggbelysning. Dusjhjørne med veggmontert dusjdør i herdet glass og dusjarmatur. Videre består innredningen av et vegghengt toalett med innebygget sistene. Det er montert lampe i tak, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vite.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Nei .

Hulltaking er ikke foretatt fra tilstøtende rom grunnet en fastmontert skapløsning.

Takstingeniøren har istedenfor hulltaking utført søk etter fukt fra kjeller i etasjeskille under badet, uten å påvise noen unormale forhold. Badet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

## Vaskerom

Vaskerom i kjeller har flislagt gulv og furupanel på vegg. Våtrommet har veggmontert toppmontert servant over en heltre plate. Frittstående badekar i gammel stil og opplegg for vaskemaskin, tørketrommel. Det er montert downlights i dragere, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Våtrommet ventileres via elektrisk vifte.

\*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Faktura.

Det ble utført hulltaking i yttervegg og gjort søk etter fukt på overflater. Det påvises her feil utførelse av konstruksjon.

## Annet rom med sluk

Annet rom i kjeller med sluk har fliser på gulv, malt murpuss, tapet og malt panel på vegg. Pusset og malte siporex elementer i tak. Innredning består av heltre benkeplate med nedfelt utslagsvask i keramikk, blandebatteri og et åpent underskap. Sluk i støpejern fra byggeår uten noe form for tettesjikt. Sluk i støpejern fra byggeår.

\* Rommet ble modernisert i 2024 med fliser på gulv, vegger ble pusset og malt og ny innredning, vask og blandebatteri.

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

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Stort klassisk kjøkken i åpen og sosial løsning mot spisestuen fra 2013. Innredningen består av hvite, profilerte fronter, heltre benkeplate med innfelt kum i keramikk, belysning under overskap med glassdører og fliser på vegg over benkeskap. Platetopp og stekeovn er integrert, halvintegrert kjøll/fryseskap og oppvaskmaskin under benkeplate. Ventilator med avtrekk til ut. Kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2013

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på bad fra 2024. Resterende rørføringer er av kobber og plast med varierende alder. Stoppekran og vannmåler er lokalisert i kjeller.

### Merknad:

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Avløpsrør av plast med varierende alder. Lufting via durgventil lokalisert på loft, stakeluke i kjeller.

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken/bad, tilluft gjennom vindu-/veggventiler. En vanlig løsning på denne type bygg. Boligens varmekilder består av luft til luft varmepumpe fra 2018 og vedovn i stue, varmekabler i gang 1.etasje, bad, vaskerom og på soverom i 1.etasje/kjeller, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l. Ca. 200 liters varmtvannsbereider fra 2024, bereider er lokalisert i kjeller.

Varmtvannsbereider har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang).

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trapperom, inntak i kjeller. Boligen har åpent/skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 50 amp.

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 forenklete 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.

Boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere. Ny eiers ansvar og sjekke om boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere og at dette er funksjonelt.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset. Drenering fra 2015, opplyst i tidligere salgsoppgave.

Grunnmur i porebetongblokker, fundamentert på støpt betongsåle.

Eiendommen ligger i skrående terreng med fall inn mot bygget. Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget. For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra veggen på minimum 1:50 i en avstand på 3 m ut.

Utvendige vannledninger i plast- og avløpsledninger i plast med Slamtank i fellesskap med 626/8 Håkon Håkonssons vei 687. Fordeling av gebyr for avløp er en privat avtale mellom de to eiendommene

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	162 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	162 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 850 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 850 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

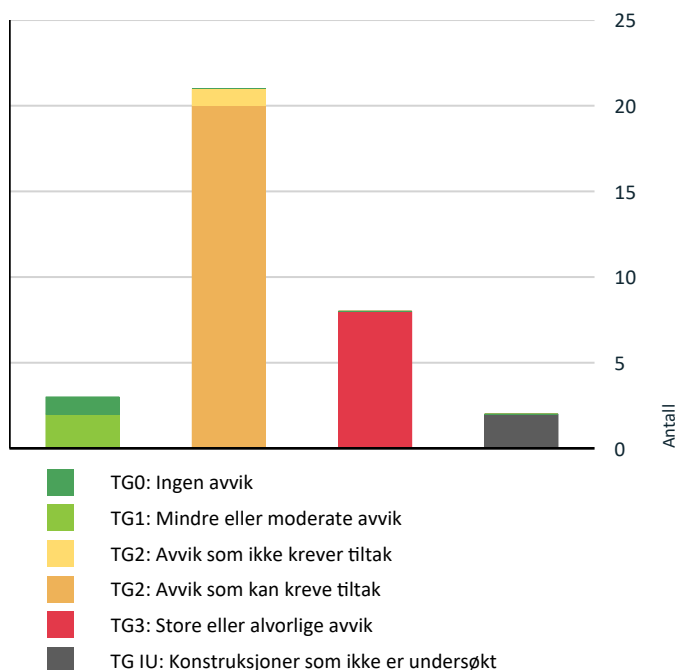
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling, etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealer basert på byggetegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult og ikke tilgjengelig for oppmåling.



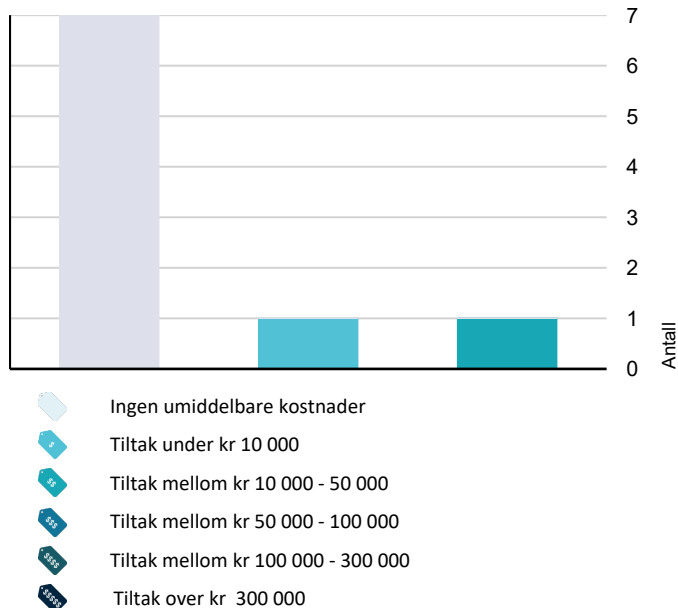
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Norsk Takst opplyser i standard tekst innledningsvis i rapporten at våtrom og sikkerhet skal vurderes etter gjeldene forskrift på befaringstidspunktet. Dette avviker fra Tryggere Bolighandel sin veiledning og blir derfor vurdert etter referansenivå (regler på oppføringstidspunktet). Dårligere tilstandsgrader blir ikke satt.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt. Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2, hvor det er påregnelig med tiltak, kan det settes et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Krypkkjeller	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1963

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

**Anvendelse**  
Benyttes til boligformål.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er vedlikeholdt de siste årene, se informasjon fra eier under.

### Tilbygg / modernisering

2024	Kjeller ble pusset opp i 2024	Det ble lagt fliser på gulv, varmekabler i 2 av rommene. Vegger ble pusset og malt, furupanel på soverom. Vaskerommet ble oppgradert sammen med siderommet som også er å betrakte som et våtrom.
2024	Varmtvannsbere der	
2024	Vannledninger	Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på bad fra 2024.
2024	Elektrisk anlegg	Eier opplyser i sin egenerklæring at arbeider i kjeller er utført av Smaalenene Elektro. Samsvarserklæringer er etterspurt, men ikke fremvist.
2018	Luft til luft varmepumpe	
2015	Tekking	Taket er tekket med stål/aluminiumsplater fra 2015
2015	Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet	
2015	Drenering	
2015	Malt ytterdør med glassfelt	
2013	Kjøkkenet	Stort klassisk kjøkken i åpen og sosial løsning mot spisestuen fra 2013.
2011	2 kjellervinduer i PVC	
	Innvendige overflater	Modernisert i perioden fra 2009 til 2017
	Tilbygg av ukjent alder	

## UTVENDIG

# Tilstandsrapport

## Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med stål/aluminiumsplater fra 2015. Besiktiget fra takfot.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra 2015. Fastmonterte stigetrinn til pipe. Overtrukket pipehatt.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Nedløp har stedvis punktvis lekkasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring. Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.



## Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon oppført i siporex, tilbygg har lette bindingsverksvegger i tre av ukjent alder. Yttervegger er komplementert med stående trekledning fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

Det er tidligere benyttet linoljemaling som stedvis har blærer seg i overflaten. Dette skjer når veggen blir varm, da spaltes linoljen og det dannes en gass som manifesterer seg som luftbobler.

Kledningen har ikke en fagmessig utførelse rundt vinduer. Panelbord er satt tett ned på vannbrett. På grunn av fare for fukt/råte i treverk, anbefales en spalte på min. 6mm mellom kledning/vannbrett.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det må påregnes lokale utbedringer og overflatebehandling.

# Tilstandsrapport

## TE 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer fra byggeår. Tilkomst til kaldtloft via loftsluke med nedfellbar stige i gang. Det er lagt gulv på deler av loftet, lufting skjer gjennom ventiler i gavlvegger. Tilbygg mot vest har tilkomst til loft via luke i himlingen, manglende tilkomst til overbygd inngangsparti.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Konstruksjon er av grovt bindingsverk med bark. På denne type konstruksjon ser man ofte symptom på skadedyr, men som oftes er disse symptomene gamle og angrepet er utdødd. Det ble utført fuktmåling på utvalgte steder, uten å påvise noen unormale forhold. Undertaket er dog gammelt og modent for en oppgradering. Det observeres musefeller og muselort på loft. Manglende tilkomst til overbygd inngangsparti. Isolasjonsmatter har begrenset isoleringsevne.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Gjennomføringer i taktekket er som regel svake punkt hvor det fort oppstår lekkasje. Kontinuerlig tilsyn er anbefalt.

Det bør lages en inspeksjonsluke i himling for å kunne inspisere overbygd inngangsparti.

Mus i boliger er ikke unormalt, men mus er skadedyr og kan forårsake skader på konstruksjoner og luktproblemer i boligen. Det bør derfor gjennomføres tiltak for å musesikre boligen.

## TE 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 90 tallet. Trevinduer i kjeller med koblet glass fra byggeår, 2 kjellervinduer i PVC fra 2011.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu på soverom i 1.etasje er fastskrudd. Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

### Konsekvens/tiltak

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

## TE 2 Dører

Malt ytterdør med glassfelt fra 2015. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1981

Årstall: 1981

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør bærer preg av elde og slitasje. Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med bakgrunn i alder vil det være påregnelig med en utskifting av balkongdøren. Nyere dører har mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

# Tilstandsrapport

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygd vestvendt terrasse på 33 m<sup>2</sup> med tilgang fra stue. Det er brukt trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk av malt trevirke med en høyde på 90cm. Trapp ned til terreng.

I hjørne på tomten er det bygd en terrassekonstruksjon med sitteplasser og bord på 10 m<sup>2</sup>. Det er brukt trykkimpregnerte terrassebord, plassbygd benk og levegg i beiset trevirke.

Overbygd repos i inngangsparti på 10 m<sup>2</sup> med trapp fra terreng. Det er her brukt trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk av malt trevirke med en høyde på 90cm

### Vurdering av avvik:

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

Bærebjelker under repos har påviste råteskader. Rekkverk har lokale råteskader og svakheter i konstruksjonsoppbyggingen.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## INNVENDIG

## Overflater

1.etasje:

Gulv: Laminat og flis.

Vegger: Siporex yttervegger kledd med panel og tapet.

Himling: Malt panel med innfelte downlights.

Kjeller:

Gulv: Laminat, flis og betong.

Vegger: Betong pusset og malt. Furupanel og malt panel i bod, kjellerstue og soverom.

Himling: Pusset og malt ytong/siporex elementer.

\* Kjeller ble pusset opp i 2024. Det ble lagt fliser på gulv, varmekabler i 2 av rommene. Vegger ble pusset og malt, furupanel på soverom. Vaskerommet ble oppgradert sammen med siderommet som også er å betrakte som et våtrom.

\* Boligens øvrige overflater er modernisert i perioden fra 2009 til 2017

**Årstall:** 2024

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er brukslitasje, slik som hakk og merker på overflater, uten at det ble observert noen større skader av betydning. Det påvises fliser i begge etasjer med bom (hulrom).

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

Noe hulrom under flisene utløser ikke skader så lenge limet holder flisene på plass. Ved synlige sprekker i fuger må det vurderes tiltak for utbedring.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Ytong/siporex elementer som etasjeskille mellom kjeller og 1.etasje. Tilbygg har trebjelkelag og stubbegulv.

1.etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i spisestue på ca 2 m, 7 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i gang på ca 2 m, 60 mm mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

# Tilstandsrapport

**Kjeller:**  
Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv i gang på ca 2 m, 80 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 30 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

**Vurdering av avvik:**

- 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.

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ⓘ TG 2 Radon

Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger

## ⓘ TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinpipe fra byggeår, vedovn montert i stue 1.etasje, sotluke i kjeller. Det er malt teglsteinsmur som brannvegg bak vedovn og fliser på gulv.

\*Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger. Popen er ikke kontrollert av takstmann. Det er det lokale feiemyndigheter som har kontrollansvar for piper og ildsted.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det påvises beksot i pipeløp.

**Konsekvens/tiltak**

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Anbefales ytterligere undersøkelser av pipeløp.

## ⓘ TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjeller har vegger som er utlektet fra grunnmuren. Det ble utført hulltaking i kjellerstue og på vaskerom. Fra kjellerstuen påvises det høy fuktighet i bunnsvill.

Avleiring av salt/kalkutslag er ikke mulig å kontrollere grunnet nylig maling av vegger. Det gjort søk etter fukt med et protimeter MMS2 hvor det påvises forhøyede verdier mot gulv og vegg.

**Vurdering av avvik:**

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

# Tilstandsrapport

Gjennom hulltaking registreres det høyt fuktinnhold i bunnsvill og søk etter fukt på vegg og gulv viser forhøyede verdier. Mange gamle kjellere egner seg ikke som boligrom. Fram til rundt 1970 ble de fleste kjellere bygd uten nevneverdig fuktsikring eller isolasjon, og var kun egnet som grovlager. Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er vanskelige å utbedre.

## 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.

Tiltak må sees i sammenheng med 'Drenering'. Konstruksjonsoppbyggingen gir økt risiko for skjulte skader.

Det vil være anbefalt å ha åpne murkonstruksjoner.

Mulige tiltak for vegger og gulv:

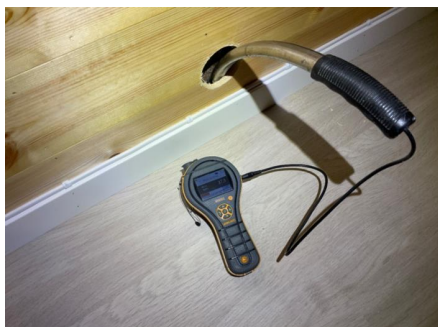
Vegger:

- Forbedre eller etablere ny utvendig fuktsikring, drenering
- Isolere vegger på utsiden
- Ev. isolere på innsiden

Gulv:

Dersom fuktsperre mangler:

- Legge fuktsperre på eksisterende gulvkonstruksjon.
- Fjerne og bygge ny gulvkonstruksjon med fuktsperre og isolasjon



Hulltaking i kjellerstue mot sør. Målt 37,5 vektprosent i bunnsvill

## TE 2 Kryp Kjeller

Krypkjeller under tilbygg med trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er brukt lyktestolper som fundamentering.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.

Lyktestolper har begrenset levetid. Det vil være anbefalt å forsterke fundamenteringen på sikt.

## TE 2 Innvendige trapper

Innvendige trapp i murkonstruksjon med flislagte trappetrinn.

### Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak, men vær oppmerksom på avviket.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i finer med varierende alder

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører er slitt, og noen er trege å åpne og lukke.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører kan justeres og overflatebehandles ved at de pusses og males.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

Romslig bad i 1.etasje med flislagt gulv og vegg. Badet har innredning i gammel stil med heltre benk, toppmontert servant, speil og veggbelysning. Dusjhjørne med veggmontert dusjdør i herdet glass og dusjarmatur. Videre består innredningen av et vegghengt toalett med innebygget systerne. Det er montert lampe i tak, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vite.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Nei .

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

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

Da det ikke er synlig membran i overgang mellom klemring og sluk, kan det ikke fastslås at dette er utført riktig. Det er synlig smøremembran over klemringen på sluk utenfor dusjsonen, ingen synlig membran i dusjsonen. Det er ikke rørmansjett eller annen form for tetting rundt gjennomføringer i gulvet under servanten. Det måles motfall på gulv utenfor dusjsonen og fall på under 5 mm i dusjsonen. Vegghengt toalett mangler drengspalte for synliggjøring av lekkasje. Badet ble pusset opp i 2016 uten dokumentasjon.

På bakgrunn av påviste forhold settes det en TG3 på hele våtrommet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet kan fortsatt tåle en forsiktig bruk, men det anbefales å sette inn dusjkabinett. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. Kostnadsestimat for nytt bad vil ligge på mellom 150-350.000,-

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Sluk utenfor dusjsonen



Gjennomføringer i gulvet



Sluk i dusjsonen

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt fra tilstøtende rom grunnet en fastmontert skapløsning. Takstingeniøren har istedenfor hulltaking utført søk etter fukt fra kjeller i etasjeskille under badet, uten å påvise noen unormale forhold. Badet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.



## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 **Generell**

Vaskerom i kjeller har flislagt gulv og furupanel på vegg. Våtrommet har veggmontert toppmontert servant over en heltre plate. Frittstående badekar i gammel stil og opplegg for vaskemaskin, tørketrommel. Det er montert downlights i dragere, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Våtrommet ventileres via elektrisk vifte.

\*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Faktura.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

TG3 settes på bakgrunn av manglende sluk og tettesjikt.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er installert waterguard i fordelerskapet som er plassert i rommet. Dette vil være en god sikring mot en eventuell lekkasje, men gir ingen garantier for manglende sluk og tettesjikt. En totalrenovering av våtrommet vil ligge på mellom kr 100-300.000,-

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## KJELLER > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i yttervegg og gjort søk etter fukt på overflater. Det påvises her feil utførelse av konstruksjon.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres for å registrere utvikling.

## KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

### Generell

Annet rom i kjeller med sluk har fliser på gulv, malt murpuss, tapet og malt panel på vegg. Pusset og malte siporex elementer i tak. Innredning består av heltre benkeplate med nedfelt utslagsvask i keramikk, blandebatteri og et åpent underskap. Sluk i støpejern fra byggeår uten noe form for tettesjikt. Sluk i støpejern fra byggeår.

\* Rommet ble modernisert i 2024 med fliser på gulv, vegger ble pusset og malt og ny innredning, vask og blandebatteri.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

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

TG3 settes på bakgrunn av manglende tettesjikt/membran.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering er kun en anbefaling grunnet manglende tettesjikt. Kostnadsestimat for oppgradering av sluk og tettesjikt vil ligge på mellom 30-50.000,-

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Stort klassisk kjøkken i åpen og sosial løsning mot spisestuen fra 2013. Innredningen består av hvite, profilerte fronter, heltre benkeplate med innfelt kum i keramikk, belysning under overskap med glassdører og fliser på vegg over benkeskap. Platetopp og stekeovn er integrert, halvintegret kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin under benkeplate. Ventilator med avtrekk til ut.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er påvist krakelering og riss i servanten. Silikonfuger har svertesopp.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2013

# Tilstandsrapport

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilatoren må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på bad fra 2024, utført av PEFO Rørleggerservice. Resterende rørføringer er av kobber og plast med varierende alder. Stoppekran og vannmåler er lokalisert i kjeller.

#### Merknad:

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

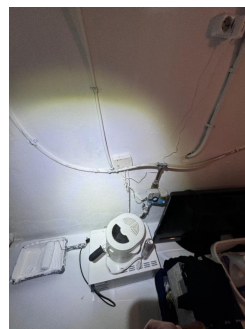
## Vurdering av avvik:

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

Vannledninger i plast (rør i rør) som ikke føres inn i fordelerskapet ledes til lagerrom i kjeller uten sluk. Det er montert waterguard i rommet, men fuktføleren må monteres på gulv for at den skal kunne fungere som tiltenkt.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast med varierende alder. Lufting via durgøventil lokalisert på loft, stakeluke i kjeller.

## Vurdering av avvik:

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

Lufting skjer kun via durgøventil

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

# Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedring av lufting av kloakk siden anlegget fungerer som det er i dag. Byggeforskrifter beskriver at durgoventil er ment som et supplement til lufting ført ut over tak. Ved manglende lufting kan man oppleve tilbakeslag av lukt i sluk, opplever man dette må det gjøres tiltak for å bedre luftingen.



Durgoventil på loft

## Ventilasjon

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken/bad, tilluft gjennom vindu-/veggventiler. En vanlig løsning på denne type bygg.

## Varmesentral

Boligens varmekilder består av luft til luft varmepumpe fra 2018 og vedovn i stue, varmekabler i gang 1.etasje, bad, vaskerom og på soverom i 1.etasje/kjeller, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

## Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2024, bereder er lokalisert i kjeller.

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang).

Årstall: 2024

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er montert waterguard i rommet, men for at denne skal dekke bereder må det gjøres tiltak.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

## 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.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

# Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trapperom, inntak i kjeller. Boligen har åpent/skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 50 amp.

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.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Ukjent**

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

**Ukjent**

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

**Ja Eier opplyser i sin egenerklæring at arbeider i kjeller er utført av Smaalenene elektro .Samsvarserklæringer er etterspurt, men ikke fremvist.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Ja**

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

**Ja**

## Inntak og sikringsskap

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

**Ja**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Nei**

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

**Ja - Kursfortegnelse er mangelfull.**

**- Bereder var tilkoblet via stikkontakt.**

**- Kabelgjennomføring i fordeling er ikke forskriftsmessig tettet. Jf. FEL §35. Det må benyttes f.eks. membrannippel eller annet brannhemmende materiale rundt kabler i sikringsskapet. Dette for å beskytte kabler, og ikke minst hindre spredning av brann (tilgang til oksygen).**

**- Synlig defekter på kabler og kontakter på loft.**

**På bakgrunn av påviste forhold vil det være anbefalt å gjennomføre en utvidet el-kontroll.**

## Generell kommentar

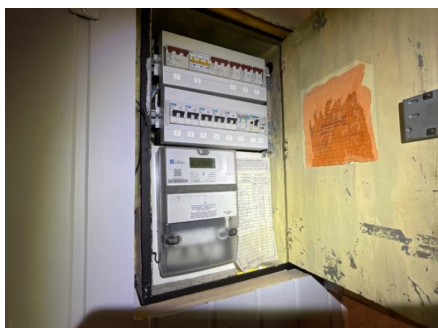
# Tilstandsrapport

Forskjell på offentlig og privat el-kontroll:

Alle nettselskap er pålagt å ha en tilsynsenhet som er en del av det offentlige tilsynsapparatet for elsikkerhet. Det lokale eltilsyn (DLE) er lovpålagt med hjemmel i El-tilsynsloven og Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn å utføre stikkprøvekontroller av elektriske anlegg og elektrisk utstyr i nye og gamle boliger, samt i fritidsboliger. Tilsynet de utøver er på vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). DLE gjennomfører kontroll av elektrisk anlegg i private boliger minst en gang hvert 20. år

Om man ønsker å gjennomføre en utvidet el-kontroll er det viktig at firma er registrert elektroinstallasjonsvirksomhet og oppført i Elvirksomhetsregisteret. (Det er anbefalt å gjennomføre en el-kontroll ca hvert femte år). Elvirksomhetsregisteret er et register under Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap over foretak som utfører arbeid knyttet til elektriske anlegg og reparasjon av elektrisk utstyr.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



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

Boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere. Ny eiers ansvar og sjekke om boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere og at dette er funksjonelt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset. Drenering fra 2015, opplyst i tidligere salgsoppgave.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra gitte opplysninger og alder. Det påvises fukt i bunnsvill og forhøyede verdier mot gulv og vegg fra «rom under terreng». Selv med utvendige fuksikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er vanskelige å utbedre.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tiltak må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i porebetongblokker, fundamentert på støpt betongsåle.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng med fall inn mot bygget. Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget. For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra veggen på minimum 1:50 i en avstand på 3 m ut.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft er anbefalt. Forholdet bør sees i sammenheng med konstruksjonspunktet "Drenering".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledninger i plast- og avløpsledninger i plast med slamtank i fellesskap med 626/8 Håkon Håkonssons vei 687. Fordeling av gebyr for avløp er en privat avtale mellom de to eiendommene

### 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.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

162 m<sup>2</sup>/162 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, Bad, 2 Soverom, Kjøkken, 2 Trapperom, Spisestue, Stue, Bod, Vaskerom, Kjellerstue, Teknisk rom, Lagerrom, Gang, Annet rom med sluk

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 850 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 850 000

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

2 850 000

## Konklusjon markedsverdi

**2 850 000**

## Markedsvurdering

Markedsprisen for en boligen baserer seg på en rekke ulike faktorer. Noen av de viktigste er beliggenhet, etterspørsel etter boliger i et bestemt område, tilgang til fasiliteter, nærhet til arbeidsplasser, skoler og offentlig transport, størrelse og type eiendom. Tilstanden til boligen og hvor godt den er vedlikeholdt, alder og oppgraderinger. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Verdien takstingeniøren mener eiendommen normalt kan omsettes for på befaringsdagen (normal salgsverdi), dvs den verdien som flere potensielle kjøpere er villige til å betale. Den eksakte markedsprisen er først en sannhet når boligen er solgt.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Åssiden 137 ,1860 TRØGSTAD 131 m <sup>2</sup> 1982 3 sov	11-04-2024	3 190 000	<b>3 000 000</b>		3 000 000	<b>22 901</b>
2 Åssiden 167 ,1860 TRØGSTAD 141 m <sup>2</sup> 1984 3 sov	08-02-2023	2 800 000	<b>2 950 000</b>		2 950 000	<b>20 922</b>
3 Åssiden 114 ,1860 TRØGSTAD 144 m <sup>2</sup> 1983 3 sov	29-09-2024	2 990 000	<b>2 750 000</b>		2 750 000	<b>19 097</b>
4 Trøgstadveien 1188 ,1860 TRØGSTAD 170 m <sup>2</sup> 1977 3 sov	14-02-2023	2 950 000	<b>2 950 000</b>		2 950 000	<b>17 353</b>
5 Hølandsveien 15 ,1860 TRØGSTAD 153 m <sup>2</sup> 1925 4 sov	09-03-2023	2 650 000	<b>2 650 000</b>		2 650 000	<b>17 320</b>
6 Åssiden 115 ,1860 TRØGSTAD 210 m <sup>2</sup> 1980 4 sov	22-05-2024	3 700 000	<b>3 400 000</b>		3 400 000	<b>16 190</b>

### 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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 900 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	Kr.	<b>2 450 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

Kr. **2 450 000**

## 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.	400 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

Kr. **400 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	Kr.	<b>2 850 000</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?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

### Ny arealstandard

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	93			93	53		93
Kjeller	69			69		12	81
Loft							
<b>SUM</b>	<b>162</b>				<b>53</b>	<b>12</b>	<b>174</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>162</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré/gang, Bad , 2 Soverom , Kjøkken , Trapperom , Spisestue , Stue		
Kjeller	Trapperom , Bod , Vaskerom , Kjellerstue , Annet rom med sluk , Soverom , Teknisk rom , Lagerrom , Gang		
Loft			

### Kommentar

Kjeller har flere rom med høyder under tak på 1,9m, store høydeforskjeller på gulv gjør det vanskelig å måle nøyaktig. Vaskerom har høyde under tak på 1,85m, totalt 12 kvm. Alle høyder under 1,9m er ikke målbare ihht. gjeldene måleregler etter Norsk Standard 3940. Arealet er tatt vekk fra bruksareal, men lagt til under ALH (areal med lav himlingshøyde)

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling, etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealer basert på byggetegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult og ikke tilgjengelig for oppmåling.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Rom i kjeller tilfredsstillende ikke kravene til oppholdsrom. Det er lempet på krav for overnevnte forhold til boliger som er søkt/oppført før 2011 ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Antagelig er flere av rommene i kjeller byggemeldt med sekundær arealer opprinnelig. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 er lysforhold tilfredsstillende når vinduet tilfredsstillende krav til rømning. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes. Flere av rommene i kjeller har høyde under tak på 1,9m, mens høyden under tak på vaskerommet måles til 1,85m.

## 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	141	21

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.10.2024	Christian Amundsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	626	11		0	663.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Håkon Håkonssons vei 685

### Hjemmelshaver

Shalevska Tanja, Shalevski Zorancho

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i den sjarmerende bygda Trøgstad, beliggende i Indre Østfold kommune. Dette området er kjent for sin naturskjønnhet, med et landskap preget av skogkleddede åser, innsjøer og åpne jordbruksarealer. Trøgstad er et ideelt sted for dem som søker en fredelig og landlig atmosfære, samtidig som man har enkel tilgang til byens fasiliteter. Trøgstad sentrum byr på et utvalg av nødvendige fasiliteter. Her finner du dagligvarebutikker, apotek, postkontor, og hyggelige lokale spisesteder. For barnefamilier er det flere barnehager og skoler i nærheten, noe som gjør området barnevennlig og praktisk. For de som er glad i friluftsliv, tilbyr Trøgstad mange muligheter. Området har et nettverk av turstier, sykkelruter, og skiløyper om vinteren. Innsjøene Hæra og Øyeren er populære for fiske, bading og småbåtliv. Østfold har dessuten flere naturreservater der dyrelivet kan oppleves på nært hold. Trøgstad har gode transportforbindelser med kort vei til hovedveiene E18 og E6, som gir enkel adkomst til større byer som Oslo, Drammen og Sarpsborg. Det finnes også kollektivtilbud i form av bussruter som knytter bygda til nærliggende byer og tettsteder. Beboerne i Trøgstad er kjent for å ha et sterkt fellesskap. Det er flere lokale lag og foreninger, alt fra idrettslag til kulturforeninger, som bidrar til et sosialt og aktivt lokalmiljø. Trøgstad kirke og flere historiske landemerker gir området en rik kulturarv som mange setter pris på.

### Adkomstvei

Offentlig med privat avkjøring.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Slamtank i fellesskap med 626/8 Håkon Håkonssons vei 687. Fordeling av gebyr for avløp er en privat avtale mellom de to eiendommene

### Regulering

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

### Om tomten

Selveier tomt på 664 m<sup>2</sup>. Eiendommen ligger i skrående tomt, pent opparbeidet med gruset vei frem til inngangsparti, kantstein, plen og diverse beplantning. Tomten er inngjerdet og har en port i tre. Det bygd en terrassekonstruksjon med sitteplasser og bord for avslapping på 10 m<sup>2</sup> og en romslig terrasse med overbygg på 33 m<sup>2</sup>. Inngangsparti med trapper fra terreng opp til et overbygd repos på 10 m<sup>2</sup>

### Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	04.11.2024		Innhentet		Ja
Meglerpakke/kommunali nfo	31.10.2024		Fremvist		Nei
Faktura PEFO Rørleggerservice	03.09.2024		Fremvist		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FX1186>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen	
Oppdragsnr.	
1108240246	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Zorancho Shalevski	Tanja Shalevska
Gateadresse	
Håkon Håkonssons vei 685	
Poststed	Postnr
TRØGSTAD	1860
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalenr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Veggplater

Arbeid utført av

Tveten Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

I 2023 var det massivt styrtregn i området, og da ble det overvann. Dette har kommunen nå fikset.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I 2023 var det massivt styrtregn i området, og da ble det overvann. Dette har kommunen nå fikset.

Arbeid utført av

Indre Ostfold kommune

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt elektrisk i kjeller.

Arbeid utført av

Smaalenene elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets tilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Zorancho Shalevski	db3124f78e85bf81b797534 41421a5630aa0a7c5	04.11.2024 14:05:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tanja Shalevska	761c8457fb657c1e73abee3b 62ffd5aa2f26e65d	04.11.2024 16:21:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1108240246

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>