

Tilstandsrapport



Enebolig



Fosserveien 280, 1963 FOSSER



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 59, bnr. 39

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 306 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 12.03.2025

Rapportdato: 17.03.2025

Oppdragsnr.: 10816-25037

Referansenummer: OT1959

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen

Vår ref:



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



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

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

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

Rapportansvarlig

Petter Larsen

Uavhengig Takstingeniør

larsen@takstpartner.no

922 11 434



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig, garasje, hagestue/grillstue og bod.

Eneboligen ble oppført i 1956 og ble tilbygd i 1988.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1992 og ble tilbygd i 2012.
Bygningens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Hagestue/grillstue ble oppført i 2014.
Bygningens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Det er frittstående bod med ca. 7m² BRA. Boden er oppført i enkel trekonstruksjon på mark/belegningsstein.
Boden har enkel standard, skjevheter og har god funksjonalitet til lagringsplass.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene i opprinnelig del antas å ha del med trebindingsverkskonstruksjon og del med murkonstruksjon/porebetong.

Veggene i tilbygd del er av murkonstruksjon/lettklinkerblokker.
Fasade/kledning har pussede murfasader.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med kryploft/møneloft uten tilgang.

Tilbygd del har pulttakkonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft som ble inspisert fra luken stående på en stige.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Entredør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Terrassedører i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/mark.
Spaltegulv av tre og deler med rekkverk i trekonstruksjon.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, parkett, vinylbelegg, tepper og heltregulv.

Vegger: Trepanel, malte flater, panelplater, baderomsplater, fliser og murpuss.

Himling: Trepanel, himlingspanel/mdf og himlingsplater.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon.

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført

med radonsperre.

Tilbygd del har krypkjeller/blindkjeller under betongdekke. Det er synlig ventiler i grunnmur. Ingen tilgang forøvrig.

Trapper: 180 graders malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje. 180 graders malt betongtrapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

Innerdører: 3-speils formpressede dører, 3-speils malte tredører og malte slette dører. 1 dør er 2-fløyet og har glassfelt.

Oppvarming: Vedfyring med murt peis i gang. Tilkoblet peisovn i stue.

Luft-til-luft varmepumpe i 1. etasje.

Elektrisk gulvvarme i entre/gang, bad/wc og soverom i 1. etasje.

Elektrisk gulvvarme på bad kjelleretasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i kjelleretasje består av: Dusjnise med dusjvegg av glassbyggerstein. Servantskap. Varmtvannstank.

Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Servantskap og speil.

Vaskerom i 1. etasje består av: Benkeskap, benkeplate og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils malte fronter.

Malt heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Opplegg for oppvaskmaskin.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc.

Oppvarming: Elektrisk stråleovn.

Ventilasjon: Naturlig avtrekk via luftpipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er dels av kobber og dels av plast med rør i rør.

Det er avløpsrør dels av plast og dels av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.

Det er naturlig avtrekk fra luftpipe på toalettrom og bad i kjelleretasje.

Det er avtrekk fra ventilator på kjøkken.

Det er avtrekk fra elektrisk vifte på bad/wc i 1. etasje.

Det er luft til luft varmepumpe i 1. etasje.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på bad i kjelleretasje.

Røykvarsler og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.
Det antas å være drenering med drensør rundt grunnmur.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Tomten er skrånende ned mot øst. Deler av tomten er flat.
Utvendige avløpsrør antas av støpejern og av plast.
Utvendige vannledning av plast (PEL).
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	306 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	183 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det foreligger kun tegninger i forbindelse med tilbygget i 1988 og dette er fasadetegninger og plantegning av 1. etasje. Plantegning av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men terrasser er ikke beskrevet på tegningen og dette er således ikke byggemeldt/godkjent.
- Det foreligger ikke plantegninger av kjelleretasje eller av 2. etasje.

Garasje

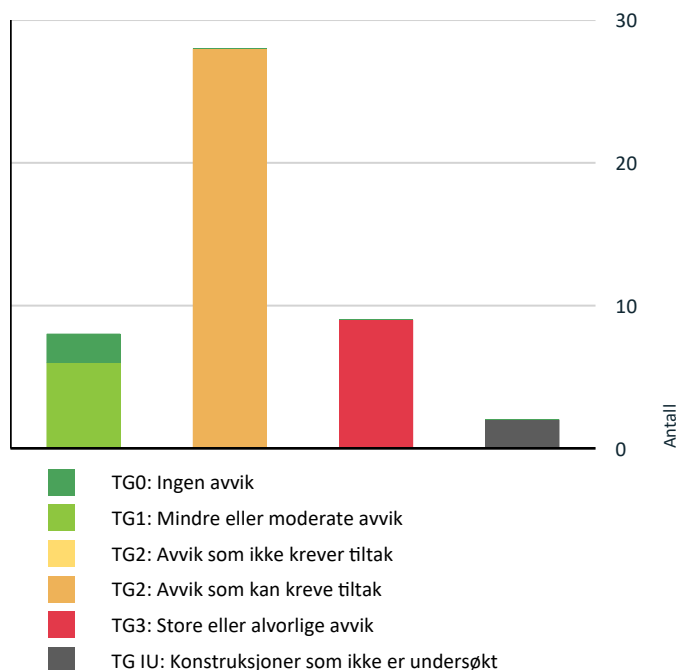
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Deleveggen som er beskrevet på tegningen mellom prosjektert bod og garasje eksisterer ikke i dag. Garasjen (hele bygningen) er ett åpent rom.
- Det er vedfyring med vedovn i garasjen og dette er ikke tillatt på grunn av oppbevaring av brannfarlige væsker, biler mv. (Vedovnen var iht. tegningen prosjektert i lukket bod)

Hagestue/grillstue

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

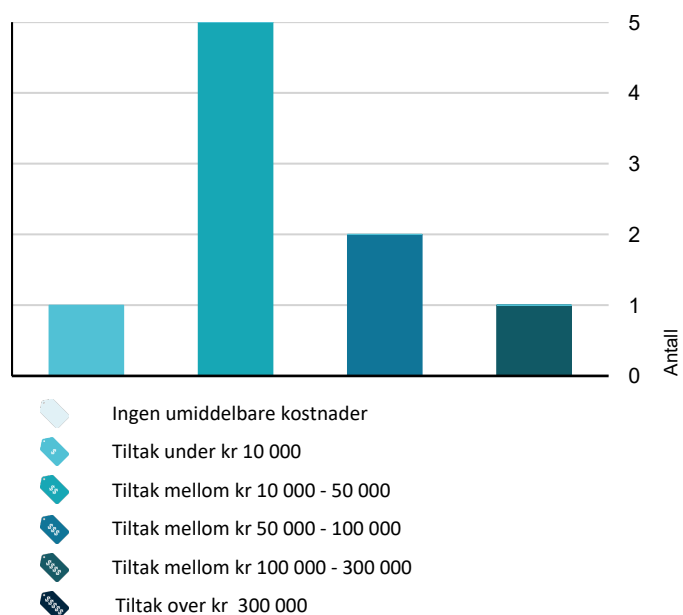
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Byggeår iht. eier/tidligere
salgsopplysninger.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 2014/2015 iht. tidligere salgsopplysninger. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen.

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

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

! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Antas fra 2014/2015.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Iht. byggeårets krav skal det være snøfangere på taket der hvor det er normalt og ferdes på vinterstid, men dette mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat er vurdert for montering av snøfangere over inngangssiden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene i opprinnelig del antas å ha del med trebindingsverkskonstruksjon og del med murkonstruksjon/porebetong. Veggene i tilbygd del er av murkonstruksjon/lettklinkerblokker. Fasade/kledning har pussede murfasader.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med kryploft/møneloft uten tilgang.

Tilbygd del har pulttakkonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft som ble inspisert fra luken stående på en stige.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det er ingen synlig lufting ved gesims. Manglende lufting kan føre til skader på takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må lages tilgang til loft. Loft er konstruksjon som jevnlig må kontrolleres.



Gesims på opprinnelig del.

Tilstandsrapport



Loft over tilbygd del.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1986/1988/1989.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Dører

Entredør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Terrassedører i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass prod. 1984 og 1989.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det mangler terskelbeslag på dørene.

Dørene har en del slitasje, som er normalt i forhold til alder.

Entredør subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



TG 3 Terrasse 2

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde er ca. 90cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm.)

Det er råteskade i rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG IU Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/mark.
Spaltegulv av tre og deler med rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv: Fliser, parkett, vinylbelegg, tepper og heltregulv.
Vegger: Trepanel, malte flater, panelplater, baderomsplater, fliser og murpuss.
Himling: Trepanel, himlingspanel/mdf og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser.
Heltregulv som er malt har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med bom har fare for å løsne over tid og det må da gjøres tiltak.
Krav til standard vil være avgjørende for øvrige tiltak.

! TG 3 Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn.
Enkelte rom har tilfarergulv i trekonstruksjon.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i trapperom/gang og i stue/bar.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er merkbare og vesentlige skjevheter på gulv i kjelleretasje.

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: 50 000 - 100 000

! TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og gang.

Vurdering av avvik:

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

Det ble stedvis målt planavvik med +/-10mm. på 2 meters lengde.
Det er stedvis gulvknirk.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjøres lokale tiltak mot gulvknirk.

! TG 2 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i gang og på 2 soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvis gulvknirk.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjøres lokale tiltak mot gulvknirk.

Tilstandsrapport

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Tilkoblet murt peis i gang. Tilkoblet peisovn i stue.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.

For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger avvik på fyringsanlegget (pipe og ildsteder) etter tilsyn fra NRBR den 24.03.2025.

Avvikene gjelder blant annet: Tildekning av pipevanger, manglende avstand til brennbart materiale, åpent hull i pipe etter tidligere ildsted og generell dårlig tilstand på pipen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene må utbedres.

Pipen bør rehabiliteres med montering av nytt innvendig røykrør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bod i kjeller har betonggulv med gulvbelegg og veggene har betong/mur.

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

Rom i kjeller forøvrig har grunnmur som dels er synlig og som dels er kledd med treverk/brystningsspeil. Det er glipe/lufting mellom brystningsspeil og gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader.

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

Det er synlig isopor (plastisolasjon) stedvis i gulvet og dette er brannfarlig materiale og vil avgi skadelige gasser ved brann.

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.
- Andre tiltak:

Isopor i gulv må dekkas av brannhemmende materiale.



! TG IU Kryp Kjeller

Tilbygd del har krypkjeller/blindkjeller under betongdekke.

Det er synlig ventiler i grunnmur. Ingen tilgang forøvrig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

! TG 3 Innvendige trapper

180 graders malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

180 graders malt betongtrapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler rekkverk på trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

Avvik på rekkverkshøyde gjelder rekkverk i trapp og rekkverk fra repó i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

3-speils formpressede dører, 3-speils malte tredører og malte slette dører.

1 dør er 2-fløyet og har glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

KJELLERETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad i kjelleretasje består av: Dusjnise med dusjvegg av glassbyggerstein. Servantskap. Varmtvannstank.

Gulv: Fliser. Gulvet har fall til sluk.
Vegger: Fliser.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.
Ventilasjon: Naturlig avtrekk via luftpipe.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet har eldre teknisk standard og har nådd forventet brukstid som våtrom.

Gulvfliser har sprekker, bom (hulrom), slitasje og riss i flisfuger.

Det er ingen kjent membranløsning. Det mangler slukmansjett og klemring i sluket (utett løsning).

Det er ufagmessig utførelse av fliser bla. rundt dusjarmatur (utett løsning og ingen synlig membran/mansjetter).

Det er skader i dusjvegg med glassbyggerstein.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLERETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Baderommet har vegger av betong og hulltaking er dermed ikke mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier i gulv og vegger på baderommet.

Dette skyldes trolig manglende membran/tettesjikt og/eller at grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden normalt ikke er fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Punktet må sees i sammenheng med rehabiliteringsbehov av baderommet.

Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

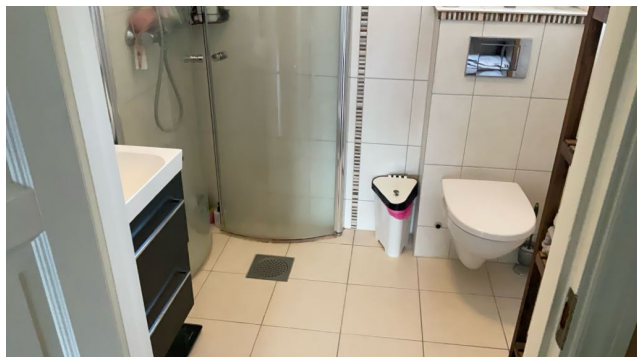
1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc i 1. etasje ble oppusset i ca. 2011 iht. eier.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet eller på oppussingen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Baderommet har god funksjonalitet med dusjvegger.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må opprettholdes bruk av dusjvegger.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.
Oppvarming med elektriske varmekabler.
Gulvet har fall til sluk.
Totalt fall/høydeforskjell er ca. 15mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprekk i 1 gulvflis i dusj.
Deler av gulv i dusjnische har dårlig fall/er relativt flatt.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.

Fallforholdet bør utbedres dersom våtrommet en gang skal renoveres.
Det vurderes at fallforholdet fungerer greit iht. dagens bruk, dog kan det bli stående noe vann på gulvet rundt sluket etter dusjing.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Sluket antas å være fra 1988 og membranen antas å være fra 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membranen ser ut til å kun være smurt over sluket.

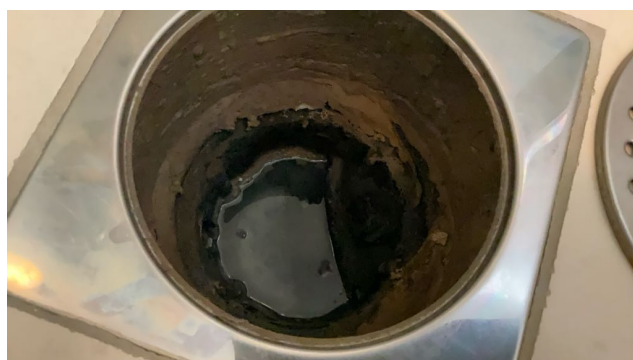
Det mangler slukmansjett/klemring i sluket.

Dette kan medføre lekkasjer i gulvet pga. uttett løsning mellom sluk og membran.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det må gjøres lokal utbedring i sluket med membran og klemring.



1. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjnische med dusjdør.
Servantskap og speil.

Det er synlig drenering fra innkasset sistene til wc.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er en liten svelleskade i servantskapet mot dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra bod mot dusjnische bad.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

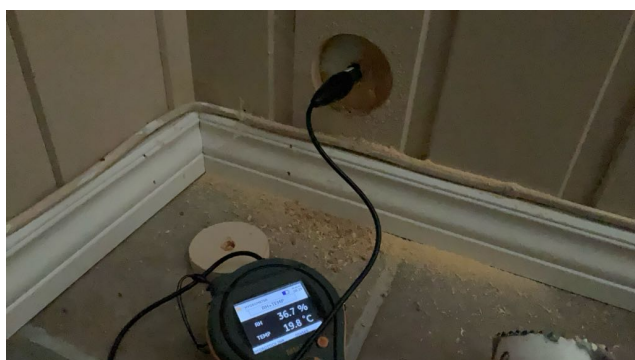
Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort målinger med stikkelektroder i treverk. Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier ved målingene.

Ved visuell kontroll ble det påvist synlig lokal misfarging på treplate mot baderommet. Dette kan skyldes fuktpåkjenning fra badet eller det kan ha oppstått under byggingen/oppussing av badet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales og det må da lages større hull mot badet for bedre og lettere inspeksjon.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet ble bygget etter 2010.
Eksakt årstall er ukjent.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Baderomsplater.

Himling: Himlingspanel/mdf.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler bunnlist/tetteliste i bunn av baderomsplatene. Dette er ikke anbefalt utførelse i våte soner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bør utbedres.

God funksjonalitet iht. dagens bruk.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Vinylbelegg.

Gulvet er flatt og mangler fall til sluket.

Det er lekkasjesikring med oppkant på ca. 35mm. mot dør. Det er oppkant på gulvbelegget mot vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er flatt og det mangler fall til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

God funksjonalitet iht. dagens bruk da det ikke er bruksvann på gulvet.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom i 1. etasje består av: Benkeskap, benkeplate og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svelleskade i benkeskap etter fuktpåkjenning/vannspøl.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må gjøres lokal utbedring for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Det må etableres elektrisk avtrekksvifte for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra trapperom mot vaskerommet.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils malte fronter.

Malt heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har en del slitasje og slitasjemerker.

Innredningen opprettholder god funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til luftepipen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk går til luftepipe som kan medføre matos/lukt i andre rom med luftepipe.

Ventilator mangler fettfilter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator må utbedres eller skiftes ut.

Ventilator bør føres ut i det fri.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

KJELLERETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc.
Oppvarming: Elektrisk stråleovn.
Ventilasjon: Naturlig avtrekk via luftepipe.

Vurdering av avvik:

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

Toalettsisternen er defekt (renner konstant).

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Tiltak:

Toalettet må utbedres eller skiftes ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er dels av kobber og dels av plast med rør i rør. Alder er ukjent, men kobberør antas å være av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Avviket på alder gjelder vannrør av kobber.

Vannrør er hovedsaklig skjult/innbygd i kjelleretasje/vegger. Det er vanskelig å se utførelse og tilstand på røranlegget.

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.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Vannrør bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør dels av plast og dels av støpejern.

Avløpsrør er dels fra byggeåret og dels fra nyere tid (ukjent alder).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.

Det er naturlig avtrekk fra luftepipe på toalettrom og bad i kjelleretasje.

Det er avtrekk fra ventilator på kjøkken.

Det er avtrekk fra elektrisk vifte på bad/wc i 1. etasje.

! TG 1 Varmesentral

Det er luft til luft varmepumpe i 1. etasje.

Varmepumpen ble installert i 2021 iht. eier.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra 2012 iht. eier og er plassert på bad i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Elektrisk anlegg av forskjellig alder. Eksakt alder på installasjoner er ukjent.

Deler av anlegget er oppgradert i senere tid, men det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget.

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**
- 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Nei**

Inntak og sikringsskap

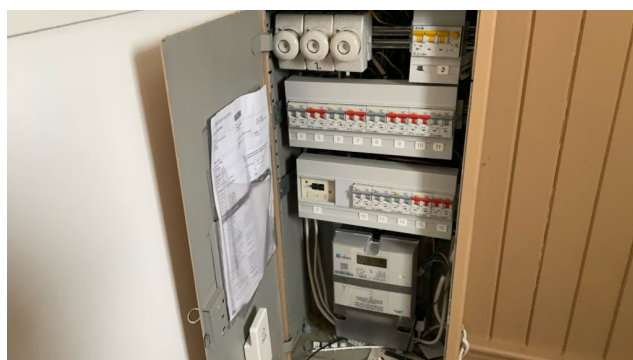
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

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

Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.



Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
- Nei**
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
- Nei**

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det antas å være drenering med drensrør rundt grunnmur. Alder, utførelse og funksjonalitet på dreneringen er ikke kjent. Dreneringen vurderes til å være av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er riss/spekk i grunnmur og fasade mellom opprinnelig del og tilbygd del.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot øst. Deler av tomten er flat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Deler av tomten er flat.

Iht. kart fra NVE ligger eiendommen i området hvor det er påvist kvikkleire.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres fall på terrenget rundt hele boligen.

Det anbefales å gjøre seg kjent med geologiske undersøkelser og rapporter i forbindelse med funn av kvikkleire på eiendommen og i området rundt og konsekvenser av dette.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør antas av støpejern og av plast.

Utvendige vannledning av plast (PEL).

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

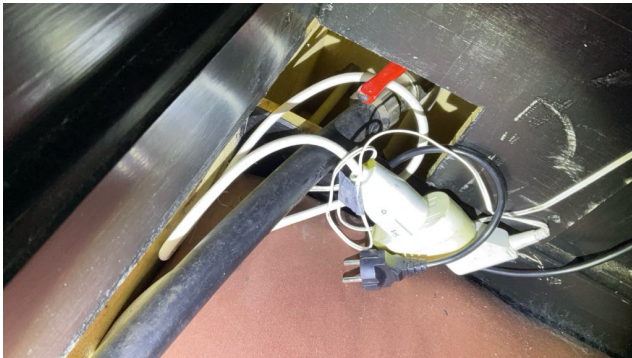
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass

Byggeår

1992

Kommentar

Byggeår iht. tegning.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Det foreligger avvik på fyringsanlegget (pipe og ildsted) iht. rapport fra NRBR som gjelder manglende taksikring til pipe, dårlig tilstand på pipe og ildsted og generelt forbud mot bruk av ildsted i garasje.

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Frittstående garasje.
Isolerte vegger og himling.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.
Vegger er oppført med trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med stående trebordkledning og med liggende trebordkledning på gavler.
Saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med betongtakstein.
Kaldloft med adkomst via loftsluke på gavl.

2 leddporter i trekonstruksjon.
2 gangdører i malt utførelse.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass.

Elementpipe tilkoblet vedovn.

Det er installert elektrisk anlegg med eget sikringsskap i garasjen.
Det er ukjent tilstand og det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget og dette bør undersøkes av fagperson.

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

Tilbygg / modernisering

2012 Tilbygg iht. tegning.

Hagestue/grillstue



Anvendelse

Hagestue/grillstue.

Byggeår

2014

Kommentar

Byggeår iht. eier/tidligere salgsopplysninger.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående hagestue/grillstue.

Bygningen er fundamentert på støpte søiler og med belegningsstein.

2 vegger er oppført med murte lettklinkerblokker. Pusset og malt innvendig/utvendig.
Søylekonstruksjon og limtre i bærende konstruksjon i resterende vegger.

Saltakskonstruksjon av tre. Yttertaket er tekket med betongtakstein.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

183 m²/183 m²

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

Andre bygg: Garasje, Hagestue/grillstue

Bruksareal andre bygg: 123 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 450 000

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

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Grøthaugveien 24 ,1963 FOSSER 120 m² 1936 3 sov	23-06-2024	3 990 000	4 000 000		4 000 000	33 333
2 Haldenveien 1019 ,1963 FOSSER 173 m² 1953 4 sov	13-11-2022	4 250 000	4 650 000		4 650 000	26 879
3 Holterfare 3 ,1963 FOSSER 139 m² 1974 2 sov	27-09-2023	3 400 000	3 200 000		3 200 000	23 022
4 Haldenveien 940 ,1963 FOSSER 178 m² 1940 4 sov	02-05-2021	3 990 000	3 990 000		3 990 000	22 416
5 Vandåsveien 6 ,1963 FOSSER 146 m² 1957 4 sov	23-10-2023	3 400 000	3 250 000		3 250 000	22 260
6 Engeråsveien 39 ,1963 FOSSER 182 m² 1986 2 sov	12-10-2022	4 250 000	4 010 000		4 010 000	22 033
7 Fjellveien 8 ,1963 FOSSER 166 m² 1973 2 sov	09-09-2023	3 500 000	3 500 000		3 500 000	21 084
8 Fjellveien 8 ,1963 FOSSER 166 m² 1973 2 sov	02-10-2022	3 450 000	3 450 000		3 450 000	20 783

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Pr. 2024.	Kr.	19 735
Eiendomsskatt. Pr. 2024.	Kr.	4 410
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	54 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 800 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	700 000

Hagestue/grillstue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	190 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Hagestue/grillstue	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 650 000

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.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

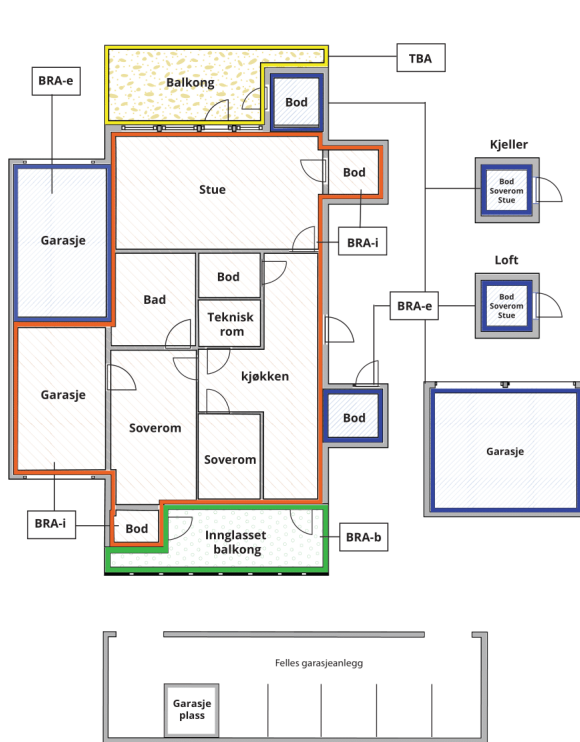
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjelleretasje	53			53			53
1. etasje	88			88	37		88
2. etasje	42			42		16	58
SUM	183				37	16	199
SUM BRA	183						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Trapperom, Bod, Toalettrom, Bad, Kjellerstue/bar, Kjellerstue/tv-stue		
1. etasje	Entré, Bod, Gang/trapperom, Soverom, Bad/wc, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Spisestue		
2. etasje	Trapperom, Soverom 1, Kott, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.
2 kott i 2. etasje har skråtak/lav takhøyde, har ikke måleverdig areal og er ikke medtatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger kun tegninger i forbindelse med tilbygget i 1988 og dette er fasadetegninger og plantegning av 1. etasje. Plantegning av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men terrasser er ikke beskrevet på tegningen og dette er således ikke byggemeldt/godkjent.
Det foreligger ikke plantegninger av kjelleretasje eller av 2. etasje.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert varmepumpe i 2021 av X Mont AS iht. eier (dokumentasjon er ikke fremvist).

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rom i kjelleretasje tilfredsstiller ikke krav til lysforhold, rømningsvei eller til takhøyde. Rom i kjelleretasje er ikke godkjent for beboelse/varig opphold.
Soverommene i 2. etasje tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet). Byggeårets krav til lysforhold er ukjent.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		99		99	
SUM		99			
SUM BRA	99				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje (2 biloppstillingsplasser), Bod 1, Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Deleveggen som er beskrevet på tegningen mellom prosjektert bod og garasje eksisterer ikke i dag. Garasjen (hele bygningen) er ett åpent rom.

Det er vedfyring med vedovn i garasjen og dette er ikke tillatt på grunn av oppbevaring av brannfarlige væsker, biler mv.
(Vedovnen var iht. tegningen prosjektert i lukket bod)

Kommentar:

Hagestue/grillstue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Hagestue/grillstue	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	165	18
Garasje	0	99
Hagestue/grillstue	0	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Andre Mærli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	59	39		0	2726.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Fosserveien 280							
Hjemmelshaver							
Andre Mærli							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i utkanten av etablert boligområde på Fosse. Det er næringsområde på andre siden av Fosserveien. Eiendommen ligger ca. 3km. nord for Løken. Løken har barnehage og barneskole. Løken har et utvalg av butikker og servicetilbud med bla. dagligvarebutikker, bensinstasjon, byggevare, kafe, gatekjøkken, bank, apotek, frisør mm.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning via privat stikkvei (over naboeiendommen).

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 2.726,9m². Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass. Uteområde med belegningsstein. Hagen er opparbeidet med plen og diverse beplantning. Det er noe naturtomt med naturlig vegetasjon. Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 400 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Statens Kartverk	24.02.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	12.03.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Eier	12.03.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger enebolig		Tegninger i forbindelse med tilbygg i 1988.	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger garasje	20.06.1992		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger tilbygg garasje	20.05.2012		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger hagestue/grillstue		Tegningen er udatert.	Gjennomgått	1	Nei
Tidligere Tilstandsrapport med verditakst	28.04.2020		Gjennomgått	17	Nei
Tilsynsrapport fra NRBR ved piper og ildsteder.	24.03.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.03.2025	
2	17.03.2025	Revidert etter mottatt rapport etter tilsyn fra Nedre Romerike Brann- og feiervesen.
3	17.03.2025	Revidert med endring av kostnadsestimat for utbedring av pipe etter mottatt tilbud.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OT1959>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon