

Tilstandsrapport



Enebolig



Fjellveien 2 , 1963 FOSSER



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 58, bnr. 28

Markedsverdi

3 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 10816-26014

Referansenummer: BD1675

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

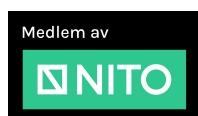
Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

Larsen Havnen AS

Takstingeniør



Rapportansvarlig

Petter Larsen Havnen

larsen@takstpartner.no

922 11 434

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1973.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 2000.

Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

I tillegg er det observatorium og utkikkspunkt på eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.

Undertak av trebord. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Taktekkingen er av pappshingel og er fra 2017 iht. tidligere salgsopplysninger. Taket er besikket fra bakkenivå og var snødekket på befaringen.

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2012 og 2017 iht. tidligere salgsopplysninger.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Veggene er utvendig utført og etterisolert i senere tid. Fasade/kledning har liggende trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er vinduer med produksjonsår 2010/2011/2012/2013.

Entredør i formpresset malt utførelse med glassfelt med 2-lags glass. Terrassedør i trekonstruksjon med brystning og med glassfelt med 2-lags glass prod. 2020.

Terrasser i trekonstruksjon på mark og med punktfundamentering. Spaltegulv av tre. Rekkverk i trekonstruksjon på terrasse mot syd.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett, laminat, gulvbelegg og fliser.

Vegger: Trepanel, malte flater, tapet, fliser, gipsplater, baderomsplater og murpuss.

Himling: Himlingsplater, malte flater og trepanel. Utstrakt bruk av downlights i 1. etasje.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn med tilfarergulv i trekonstruksjon.

Boligen har mursteinspipe. Tilkoblet peisovn i kjellerstue.

Trapp: Boligen har 90 graders tretrapp.

Innerdører: Innvendig har boligen malte formpressede 3- og 4-speils dører og tredører.

Oppvarming: Vedfyring med vedovn i kjelleretasje.

Luft til luft varmepumpe i 1. etasje.

Elektrisk gulvvarme på baderom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc i 1. etasje:

Baderommet ble bygget i 2021 iht. eier.

Bad/wc består av: Veggmont. toalett. Dusjnise med 2 dusjarmaturer og dusjvegger. Boblekar. Baderomsinnredning med servantskap, veggskap og speil med lys.

Det er synlig dreneringsspalte fra innebygget systerne på toalettet.

Vaskerom:

Deler av vaskerommet er oppusset i senere tid med bla. gulvbelegg og innredninger.

Det er noe gjenstående arbeider på vaskerommet.

Vaskerommet består av: Benkeskap med benkeplate av laminat.

Vannkraner på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert platetopp, stekeovn og mikroovn.

Kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er dels fra 2017 og dels fra 2021.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servantskap.

Gulv: Gulvbelegg.

Vegger: Baderomsplater.

Oppvarming: Ingen fast varmekilde.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er dels av kobber fra byggeåret og dels av plast med rør i rør fra nyere tid. Det er besikket i rørskap og ved åpne røranlegg ellers i boligen.

Det er avløpsrør av plast. Dels fra 2021 og dels fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusspalter.

Det er avtrekk fra ventilator på kjøkkenet.

Det er avtrekk fra vifte på baderommet.

Det er installert luft til luftvarmepumpe i 1. etasje. Varmepumpen ble installert i 2021.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:

Anlegget er vesentlig oppgradert i senere tid med bla.

automatsikringer og i forbindelse med oppussing av rom i boligen.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på arbeidet på anlegget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2013 iht. tidligere salgsopplysninger.

Det er synlig grunnmursplate på grunnmuren over terrenget.

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Tomten er skrånende ned mot vest.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	225 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	184 m ²
Totalpris	3 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er avvik på type rom/rominndeling i begge etasjer i boligen i forhold til tegningen.

Rom i kjelleretasjen er ikke godkjent til beboelse/varig opphold.

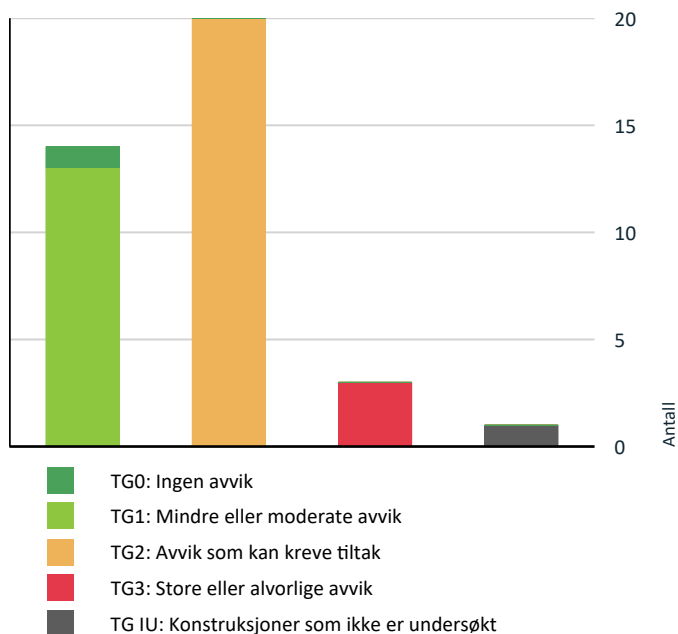
Terrasser er ikke beskrevet på tegningen.

Garasje

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

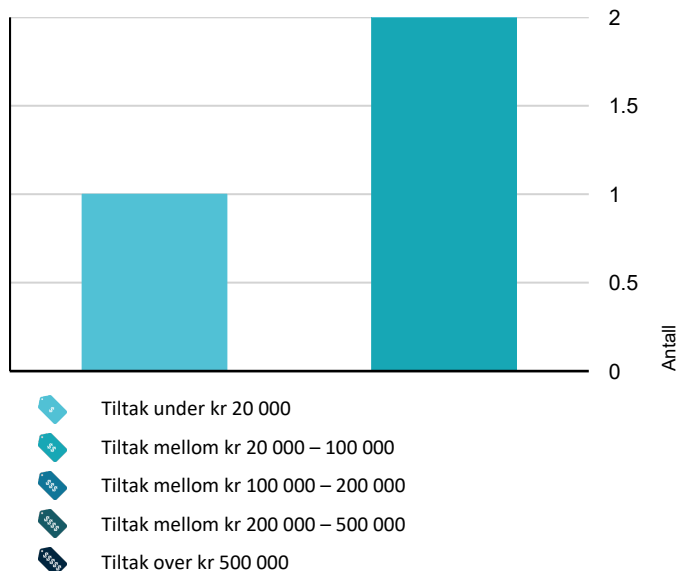
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjelleretasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! 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 > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Byggeår iht. tidligere
salgsopplysninger.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel og er fra 2017 iht. tidligere salgsopplysninger. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket på befaringen.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og var snødekket 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.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2012 og 2017 iht. tidligere salgsopplysninger.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkstruksjon fra byggeår. Veggene er utvendig utforet og etterisolert i senere tid. Fasade/kledning har liggende treborkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytte av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.

Værslitt og oppsprukket trevirke bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning og råteskader.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Undertaket er misfarget.

Det mangler vindsperre på gavlvegger som kan medføre at slagregn mm. vil trenge inn på loftet.

Undertaket rundt pipen er misfarget etter tidligere lekkasje. Målinger viste ingen fuktighet pr. i dag.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres vindsperre på gavlveggene for å hindre inntrenging av slagregn og fukt på loftet, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Misfarging rundt pipen bør følges opp med jevnlige kontroller for å sikre at det ikke oppstår nye lekkasjer.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er vinduer med produksjonsår 2010/2011/2012/2013.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler vannbrett og beslag på 1 vindu i 1. etasje - ufagmessig løsning som kan føre til lekkasjer og fuktskader i veggen.

Det mangler murpuss/tetting rundt vinduer i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres vannbrett og beslag på vinduet i 1. etasje for å hindre vanninntrenging og fuktskader i veggen.

Det bør utføres murpuss eller tetting rundt vinduene i kjelleretasjen for å forhindre lekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.



TG 2 Dører

Entredør i formpresset malt utførelse med glassfelt med 2-lags glass.

Terrassedør i trekonstruksjon med brystning og med glassfelt med 2-lags glass prod. 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Entredøren mangler terskelbeslag og tetting i underkant.

Entredøren har glipe (det er utett mellom dørblad og dørkarm).

Terrassedøren subber i dørkarmen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Terskelbeslag og tetting bør utbedres på entredøren, og glipen mellom dørblad og dørkarm må utbedres for å hindre kald trekk og redusere varmetap.

Terrassedøren bør justeres slik at den ikke subber i karmen, for å unngå ytterligere slitasje og sikre god funksjon.

! TG IU Terrasser

Terrasser i trekonstruksjon på mark og med punktfundamentering.
Spaltegulv av tre.
Rekkverk i trekonstruksjon på terrasse mot syd.

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.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri, da skjulte skader eller mangler ikke kan utelukkes. Manglende vurdering kan medføre at eventuelle feil eller skader ikke oppdages og utbedres i tide, noe som kan føre til økte kostnader eller redusert sikkerhet.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv: Parkett, laminat, gulvbelegg og fliser.

Vegger: Trepanel, malte flater, tapet, fliser, gipsplater, badersplater og murpuss.

Himling: Himlingsplater, malte flater og trepanel. Utstrakt bruk av downlights i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gliper i enkelte parkettskjøter.

Det er stedvis slitasjemerker og svelleskader i skjøter på laminatgulvet.

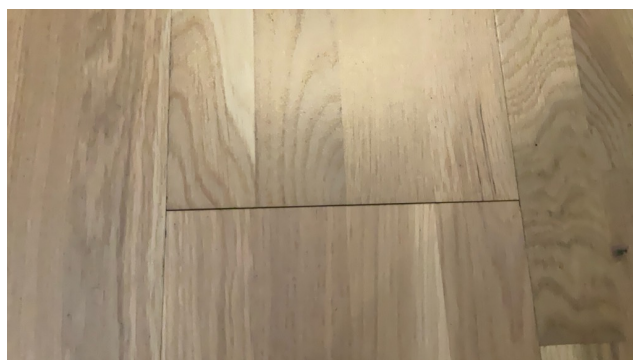
Det er stedvis enkle, ufagmessige innredningsarbeider og gjenstående arbeid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse av overflatene.

Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.



Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og 1 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.

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.

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

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

Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

TG 2 Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn med tilfarergulv i trekonstruksjon.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i kjellerstue, gang og kontor/trimrom.

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.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Tilkoblet peisovn i kjellerstue.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.

Alle 4 sider av mursteinspipen er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pipevanger må gjøres tilgjengelige slik at alle sider av mursteinspipen kan inspiseres.

Brennbar kledning nær sotluke/feieluke må fjernes eller beskyttes i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for skjulte skader på pipen og økt risiko for brannspredning.

Det anbefales at lokal brann-/feiermester foretar en grundig kontroll før videre bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

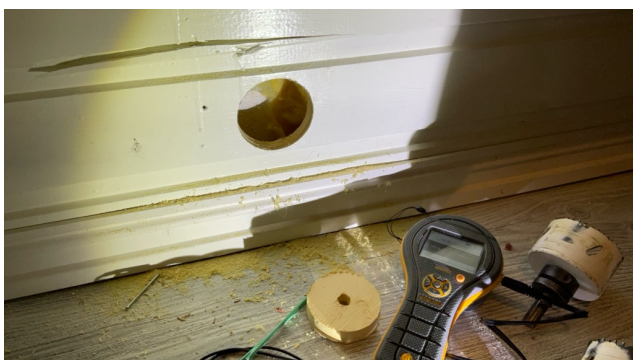


TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bod mot syd/øst i kjeller har laminatgulv og veggene har trepanel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder og det ble gjort visuell inspeksjon. Relativ luftfuktighet ble målt til ca. 48% og målinger med stikkelektroder viste 14% vektprosent i treverket, som er normalt. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjelleretasje/rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader. Iht. forskrift til avhendingsloven ble det foretatt hulltaking ett sted i kjelleretasjen.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har 90 graders tretrapp.

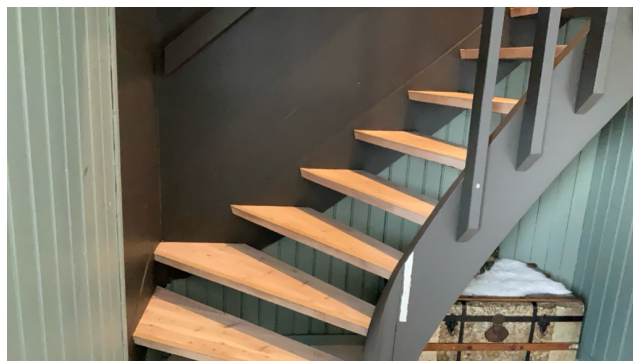
Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Fri høyde i trappeløpet bør økes for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for hodeskader ved ferdsel i trappen. Begrenset frihøyde kan medføre økt fare for personskade.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte formpressede 3- og 4-speils dører og tredører.

VÅTROM

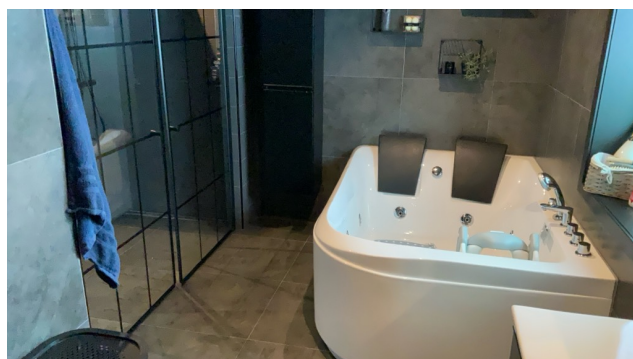
1. ETASJE > BAD/WC

Generell

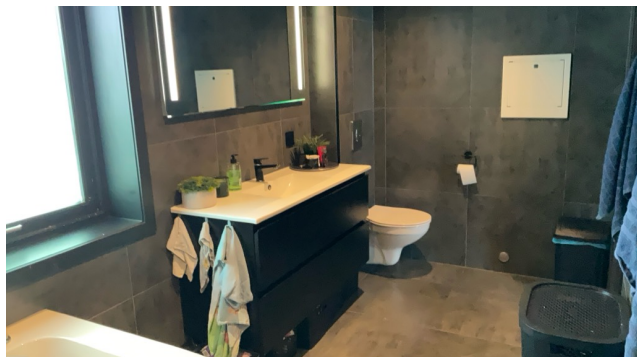
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderommet ble bygget i 2021 iht. eier.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på arbeidet/på baderommet.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt og har downlights.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Uegnede materialer må fuktbeskyttes.

Dersom dette ikke overholdes, øker risikoen for fuktskader, råte og redusert levetid på bygningsdelene.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45mm. fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisen.

Hovedgulvet er dels flatt og har marginalt fall mot dusjnisen med ca. 10mm.

Gulvet i dusjnisen har godt fall til sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist bom (hulrom) i 1 gulvflis i dusjnisen.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og det er plastsluk under badekaret.

Det er smøremembran med ukjent utførelse. (ikke fremlagt dokumentasjon).

Fra 2021.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc består av: Veggmont. toalett. Dusjnise med 2 dusjarmaturer og dusjvegger. Boblekar. Baderomsinnredning med servantskap, veggskap og speil med lys.

Det er synlig dreneringsspalte fra innebygget sistene på toalettet.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot dusjnise bad.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.

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

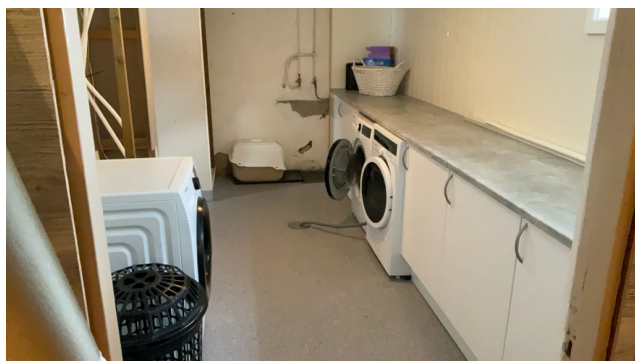
Tilstandsrapport



KJELLERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom.
Deler av vaskerommet er oppusset i senere tid med bla. gulvbelegg og innredninger.
Det er noe gjenstående arbeider på vaskerommet.



KJELLERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har panelplater, gipsplater og murpuss. Taket har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det mangler membran på vegger i våtsonen. (ved vannkraner).

Det mangler vaskekum.

Det er riss og sprekker i murvegger.

Det er manglende innredningsarbeider.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør etableres membran på vegger i våtsonen for å hindre vanninntrengning og fuktskader i konstruksjonen.

Vaskekum bør monteres for å sikre funksjonalitet og hindre vannsøl.

Riss og sprekker i murvegger bør utbedres for å unngå videre forringelse.

Manglende innredningsarbeider bør ferdigstilles for å sikre at rommet oppfyller krav til bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 15mm. fra gulv ved dør til gulv ved sluket.

Det eksisterer elektriske varmekabler i gulvet på vaskerommet iht. eier, men disse er ikke tilkoblet.

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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er dårlig lokalt fall på gulvet rundt sluket.

Gulvet rundt sluket er stedvis flatt og mangler fall.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet består av: Benkeskap med benkeplate av laminat. Vannkraner på veggen.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er risiko for utilstrekkelig luftkvalitet, fuktproblemer og redusert komfort.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vaskerommet har vegger av murte lettklinkerblokker og hulltaking er dermed ikke mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier i betonggulvet.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for fuktsikring av betonggulvet på vaskerommet, for eksempel etablering av fuktsperre eller annen egnet løsning.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige og økonomiske konsekvenser.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert platetopp, stekeovn og mikroovn.

Kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er dels fra 2017 og dels fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er stedvis slitasjemerker på innredningen.

Det er skade på benkeplate på ett hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av skader og slitasjemerker for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere forringelse av innredningen.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLERETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servantskap.
Gulv: Gulvbelegg.
Vegger: Baderomsplater.

Oppvarming: Ingen fast varmekilde.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

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:

Det er gjenstående rørleggerarbeider.

Toalettet er ikke tilkoblet vann.

Dusjarmatur på vegg er tilkoblet vann (denne er ikke i bruk) opprinnelig sluk i rommet er fjernet.

Konsekvens/tiltak

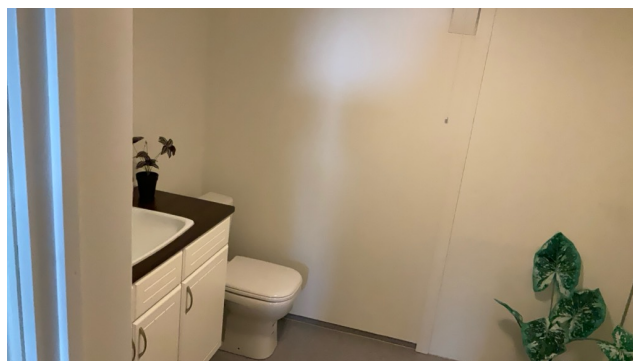
• Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Dusjarmaturen må fjernes. Kan føre til fuktskader dersom denne skrues på, da rommet mangler sluk.

Toalettet må tilkobles vann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er dels av kobber fra byggeåret og dels av plast med rør i rør fra nyere tid. Det er besiktiget i rørskap og ved åpne røranlegg ellers i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Rør i rør anlegget er ikke ferdigstilt og er avsluttet i bod/teknisk nisje i kjelleretasjen. Eventuelt lekkasjevann fra anlegget vil dermed kunne føre til fuktskader i boligen.

Avvik på alder gjelder kobberrør fra byggeåret.

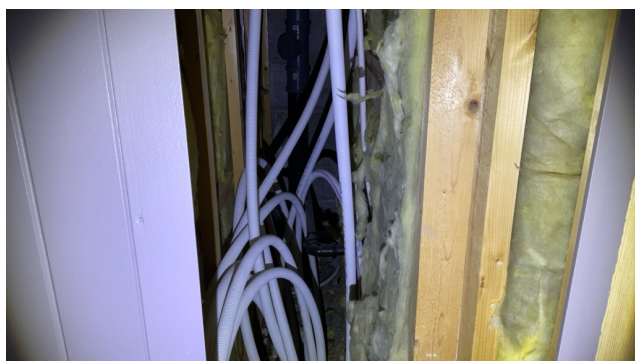
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tilstandsrapport

Rør i rør-anlegget må ferdigstilles og avsluttes korrekt for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Dette bør gjøres for å unngå risiko for fuktskader i boligen.

Kobberrør fra byggeåret bør skiftes ut, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og vannskader.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Dels fra 2021 og dels fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Avvik på alder gjelder avløpsrør fra byggeåret.

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 veggventiler og vindusspalter.

Det er avtrekk fra ventilator på kjøkkenet.

Det er avtrekk fra vifte på baderommet.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luftvarmepumpe i 1. etasje. Varmepumpen ble installert i 2021.

Varmepumpens tilstand er ikke vurdert, men den var i normal drift på befaringsdagen.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Elektrisk anlegg.

Anlegget er vesentlig oppgradert i senere tid med bla. automatsikringer og i forbindelse med oppussing av rom i boligen.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på arbeidet på anlegget.

Tilstandsrapport

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.
1973
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det eksisterer kun samsvarserklæring på mindre arbeid utført på anlegget i 2020.
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?
Ja Eier opplyser at sikringen går hvis man bruker stekeovn, vaskemaskin og tørketrommel samtidig.
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 varmtvannsbereider, 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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2013 iht. tidligere salgsopplysninger. Det er synlig grunnmursplate på grunnmuren over terrenget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmursplaten mangler klemlist/topplst og dette kan forårsake inn driv av vann mellom grunnmursplaten og grunnmuren som igjen kan føre til skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Klemlist/topplst på grunnmursplaten må etableres for å hindre inntrenging av vann mellom grunnmursplaten og grunnmuren, da dette kan føre til fuktskader på konstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot vest.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder østsiden av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og kan føre til redusert levetid på konstruksjonen.



Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

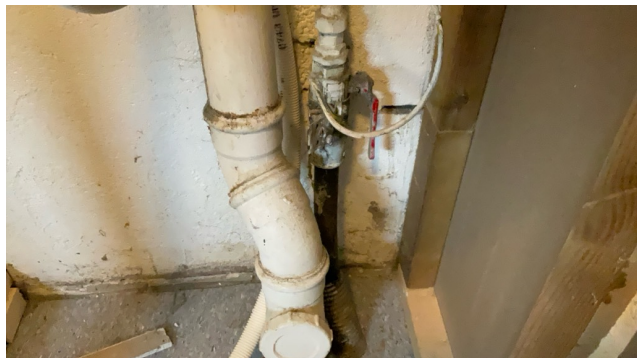
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

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

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



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Innvendig trapp: Det er store åpninger mellom trappetrinn, det mangler rekkverk nederst i trappen og der hvor det er rekkverk er det for store åpninger iht. krav.

Utvendig trapp/terrasse: Det mangler rekkverk på 1 side av 1 trapp til terrassen mot syd.

Rom i kjelleretasje har ikke rømningsvei. Vinduene i kjelleretasjen tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei.

Eiendommen ligger i hensynsone for Flom iht. kommuneplanen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det bør etableres rekkverk på innvendige og utvendige trapper, samt redusere åpninger mellom trinn og i rekkverk slik at de tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, for å redusere risiko for fallulykker.

Det bør også vurderes tiltak for å sikre rømningsveier i kjelleretasje, da manglende rømningsmuligheter utgjør en alvorlig risiko ved brann eller andre nødsituasjoner.

Videre bør det gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helseisiko.

Siden eiendommen ligger i hensynsone for flom, bør det vurderes tiltak for å redusere risiko for skader ved eventuell flom.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

184 m²/184 m²

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

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 41 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 600 000

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 4 150 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 600 000

Konklusjon markedsverdi

3 600 000

Markedsvurdering

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Holterfaret 3 ,1963 FOSSER	139 m²	1974	2 sov	27-09-2023	3 400 000	3 200 000	3 200 000	23 022
2	Vandåsveien 6 ,1963 FOSSER	146 m²	1957	4 sov	23-10-2023	3 400 000	3 250 000	3 250 000	22 260
3	Fjellveien 8 ,1963 FOSSER	166 m²	1973	2 sov	09-09-2023	3 500 000	3 500 000	3 500 000	21 084
4	Bergstien 6 ,1963 FOSSER	210 m²	1999	2 sov	04-06-2023	4 250 000	4 100 000	4 100 000	19 524
5	Haldenveien 1020 ,1963 FOSSER	144 m²	1964	3 sov	31-08-2022	3 000 000	2 800 000	2 800 000	19 444
6	Fjellveien 26 ,1963 FOSSER	95 m²	1976	3 sov	03-02-2026	3 090 000	2 850 000	2 850 000	19 388
7	Lyngveien 12 ,1963 FOSSER	246 m²	1988	4 sov	20-09-2024	4 500 000	3 900 000	3 900 000	13 684
8	Engeråsveien 9 ,1963 FOSSER	160 m²	1968	2 sov	27-04-2025	2 990 000	2 750 000	2 750 000	12 061

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	20 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 500
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	53 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 200 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	430 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	270 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 470 000

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.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

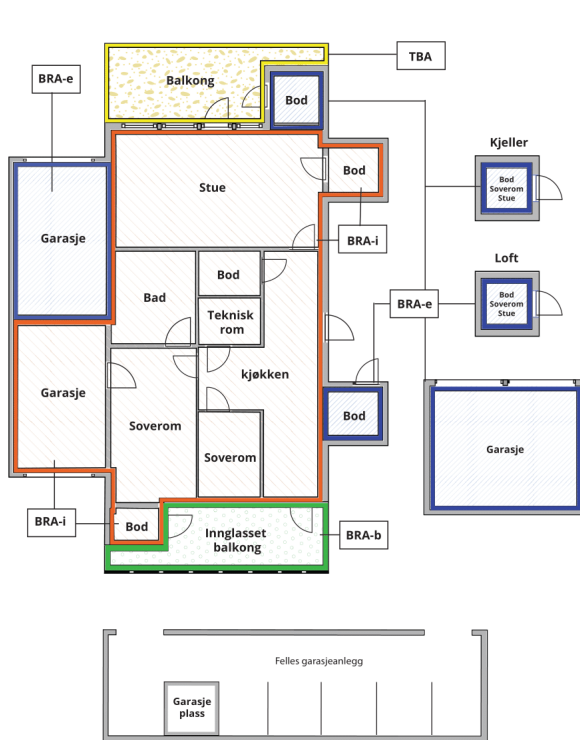
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	97			97	79
Kjelleretasje	87			87	
SUM	184				79
SUM BRA	184				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, trapperom, bad/wc, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue		
Kjelleretasje	Kjellerstue med trapp, vaskerom, bod, soverom, kontor/trimrom, bod/garderobe, toalettrom		

Kommentar

Takhøyde i kjelleretasjen varierer mellom ca. 2,02 - 2,07 meter.

Terrasseareal (TBA) er inngangsparti med terrasse på ca. 40m² og terrasse mot syd med ca. 26m² og terrasse mot vest med ca. 13m². Det gjøres oppmerksom at inngangsparti med terrasse var vanskelig å måle opp pga. snø og her kan avvik på arealet forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik på type rom/rominndeling i begge etasjer i boligen i forhold til tegningen. Rom i kjelleretasjen er ikke godkjent til beboelse/varig opphold.

Terrasser er ikke beskrevet på tegningen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rehabiliter baderommet i 2021 av eier selv. Elektrikerarbeid i forbindelse med baderommet av Driftsleder Elektro AS - iht. eier.

Montert varmepumpe i 2021 av Klimakontakten AS - iht. eier.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Anja Merete Moe-Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	58	28		0	1171.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Fjellveien 2							
Hjemmelshaver Anja Merete Moe-Kristiansen og Kurt Moe-Kristiansen.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde på Fosser ca. 2,5km. nord for Løken sentrum.
Det er offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet (ved Haldenveien).
Det er gode turmuligheter nærliggende skog og mark.

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.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.171,1m².

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

Byggeår

2000

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Standard

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

Betonggulvet har slitasje og riss/sprekker.
Det er skjevheter i vegger/konstruksjonen.
Gangdører har slitasje og skader.

Vedlikehold

Bygningen har stedvis vedlikeholdsbehov og behov for utbedringer.

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

Beskrivelse

Frittstående garasje.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.
Vegger er oppført dels med murte lettklinkerblokker/mur og dels med trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med stående treborkkledning.
Saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Leddport i trekonstruksjon.
Gangdører i trekonstruksjon.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass og med enkle glass.

Boden er innredet og har:
Gulv: Betonggulv.
Vegger: Trepanel og murpuss.
Himling: Trepanel.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	15.02.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	22.01.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	15.02.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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