


# Tilstandsrapport



 Enebolig

 Valhallveien 16, 1454 FAGERSTRAND  NESODDEN kommune

# gnr. 27, bnr. 192

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m<sup>2</sup> BRA-i: 197 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.01.2025

Rapportdato: 16.01.2025

Oppdragsnr.: 22396-1204

Referansenummer: KL9798

Autorisert foretak: Bolig Design AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Bolig Design as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

*Magne Jonassen*

Magne Jonassen  
Uavhengig Takstingeniør  
magne@staverntaksering.no  
919 93 642



# 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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

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 (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 etasjer med garasje på 21 m<sup>2</sup>. Kjelleren består av entrè, gang, kjellerstue og diverse boder. Takhøyden i kjelleren er 235 cm. Det er noe påbegynt vedlikehold i kjelleren og det er egen inngangsdør. Første etasje består av entrè, gang, toalettrom, bad, stue, kjøkken, 3 soverom og balkong på 47 m<sup>2</sup>. Takhøyden i første etasje er på 238 cm. Boligen har kjøkken fra 2010 med lite slitasje. Boligen har stort sett standard fra byggeår og det er noe etterslep av vedlikehold innvendig. Boligen er oppvarmet med luft til luft varmepumpe, panelovner og det er peis i stuen. I kjelleren er det varmekabler i enkelte rom. Det er også en carport/ garasje til bobil på tomten. Denne er ikke medtatt i arealberegningen da den ikke er lukket. Eiendommen selges som et dødsbo så selger har begrenset kjennskap til boligen.

## Enebolig - Byggeår: 1986

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takteking av betongtakstein, undertak av sutakplater. På befaringsdagen var taket dekket av snø så besiktigelse var ikke mulig, taket vurderes på bakgrunn av alder og tilstand på synlige deler. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Takrenner og beslag er i bra stand med noe slitasje og bruksmerker. Taket var dekket av snø på befaringsdagen så muligheten til å besiktige renner og beslag var begrenset. Det er ikke montert snøfangere på taket.

Boligen har veggkonstruksjon av bindingsverk, kledt med stående kledning. Kledningen er i bra stand med noe slitasje og vedlikeholdsbehov. Det mangler musetetting og lufting bak kledningen.

Det er takkonstruksjon av valmtak, loftet er tilgjengelig fra loftstrapp. Loftet fremstår som godt luftet og ingen fukt ble målt i takverket på befaringsdagen. Loftet har ikke gangbart gulv så loft er kun besiktiget fra loftstrapp. Det er observert fuktskjolder i undertak.

Boligen har trevinduer med 2-lags glass fra 1985. Det er stedvis mye slitasje på vinduer, og enkelte glass er knust og punktert.

Boligen har 2 hovedytterdører i trè. Dører fra byggår med brukslitasje. Hovedytterdør subber i dørkarmen. Det er også en balkongdør i trè fra 1985 med 2-lags glass med slitasje. Det er montert katteluke i balkongdøren.

Boligen har balkong på 47 m<sup>2</sup> med utsikt syd-vest. Balkongen var snødekt på befaringsdagen så de fleste overflater ble ikke tilstandsvurdert.

Boligen har en utvendig trapp opp til inngangsparti. Trappen har normal brukslitasje. Det er også en utvendig trapp til kjelleren, denne trappen var dekket med snø på befaringsdagen så overflater er ikke vurdert.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er overflater av i 1 etasje: parkett, belegg, og laminat på gulv. Tapet og panel på vegger. Tak-ess plater og hvit panel i taket. I kjelleren er det på gulv overflater av betong og fliser. Det er panel og bare murvegger og panel/hvit panel i taket. Det er overflater med varierende alder ettersom det er noe påbegynt vedlikehold av enkelte rom. Det er mye slitasje på parkett, teppe-gulv og veggtapet i 1 etasje.

Boligen har støpt betonggulv i kjelleren og trebjelkelag mellom etasjene, det ble kun målt mindre avvik på gulv i alle etasjer. Det ble ikke konstatert knirk i gulv på befaringsdagen.

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

Boligen har elementpipe fra byggeår. Feieluke er lokalisert i kjellerstue. Det er peisinnstans i stuen. Pipe er forblendet i stue, og helbeslått over tak. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i l innforet vegg i kjellerstue..

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Det ble ved overflatesøk på murvegger funnet antydninger til noe fukt i kjellerboder.

Boligen har en tretrapp ned til kjeller. Det er brukslitasje på trinn og håndløper. Det er store åpninger mellom trinn og spiler i rekkverk.

I første etasje er det profilerte dører, og i kjeller er det slette dører. Det er bruksmerker og slitasje på innvendig dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Helfliset bad fra byggeår med tak-ess plater i taket. Det er varmekabler i gulv og montert lampe over speil. Badet har sanitærutstyr som opplegg til vaskemaskin, toalett, dusj og vask. Fall på gulv mot sluk er målt til 17 mm. Det er luftespalte i dør og mekanisk avtrekk via ventil i tak. Det er sprekker i fugemasse i våtsonen. Sluk er stengt inne i dusj-nisjen, om det oppstår en vannlekkasje i servant og toalett vil ikke vannet renne til sluk. Det er hull i enkelte veggflis etter tidligere utstyr som ikke er forsvarlig tettet. Baderommet får TG3 grunnet nevnte feil og alder på sluk/membran. Om bad fremdeles skal brukes i dagens tilstand anbefaler vi installering av tett dusjkabinett.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i l vegg fra soverom inn mot våt-sone.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Dette utelukker ikke fukt i andre vegger inn mot bad.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenen fra 2010 med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er lagt flis over benkeplaten. Det er en nedfelt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet har hvitevarer som kjøll/fryseskap, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Det er noen hakk i underkant av kjøkkenskapene, men generelt sett så er det et kjøkken i bra stand med lite slitasje. Automatisk vannstoppe-system og komfyrvakt er ikke montert.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

## SPELALROM

Helfliset toalettrom. Det er luftespalte i døren og avtrekk via ventil i tak. Det er sprekker i enkelte veggflis.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Rørene er besiktiget i kjeller-bod.

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrørene er kun besiktiget inne i boligen.

Det er mekanisk ventilasjon i boligen med ventiler i tak på bad, toalettrom og i kjellerboder. Det er ventiler i yttervegger i kjeller og ventiler i vinduer. Kjøkkenet har elektrisk ventilator med avtrekk ut.

Det er installert Panasonic luft til luft varmepumpe. Varmepumpen er fra 2011. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tanken er plassert i rom med sluk.

Elektrisk anlegg med automatsikringer og skrusikringer.

Lampe over speil på bad er ikke forskriftsmessig tilkopledd.

På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.

Leiligheten har brannalarm og brannslukker som er nyere enn 10 år.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Boligen har synlig knotteplast på deler av grunnmuren. Knotteplasten mangler topplis. Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er påvist store sprekker i grunnmur, disse er synlig både utvendig og innvendig. Anbefaler nøyere undersøkelser av dette.

Tomten er flat, opparbeidet med parkeringsplass, platting. Det påpekes at på grunn av snø er ikke tomten mulig å besiktige, og da heller ikke om det er fall ut fra grunnmuren.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1985. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

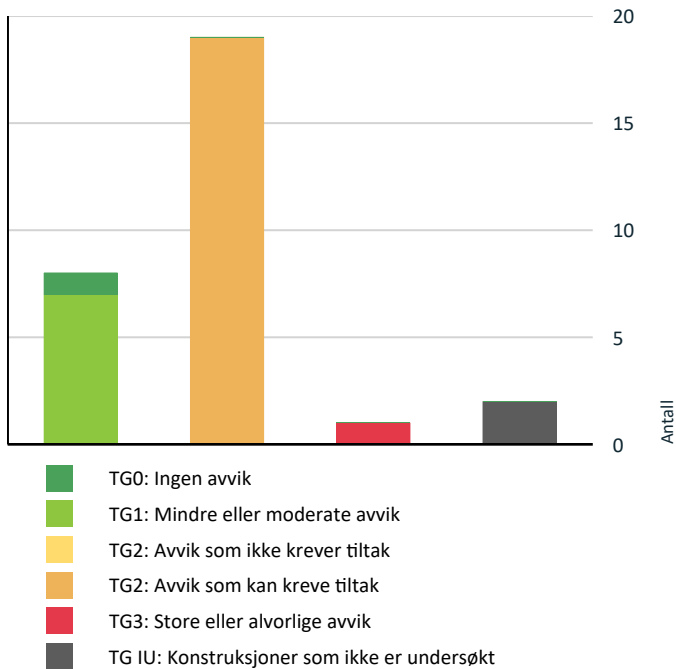
Tegninger er fremlagt, men disse stemmer ikke med dagens bruk. Det er åpnet opp inn til kjøkken fra stue, og diverse vegger i kjeller er flyttet.

## Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.

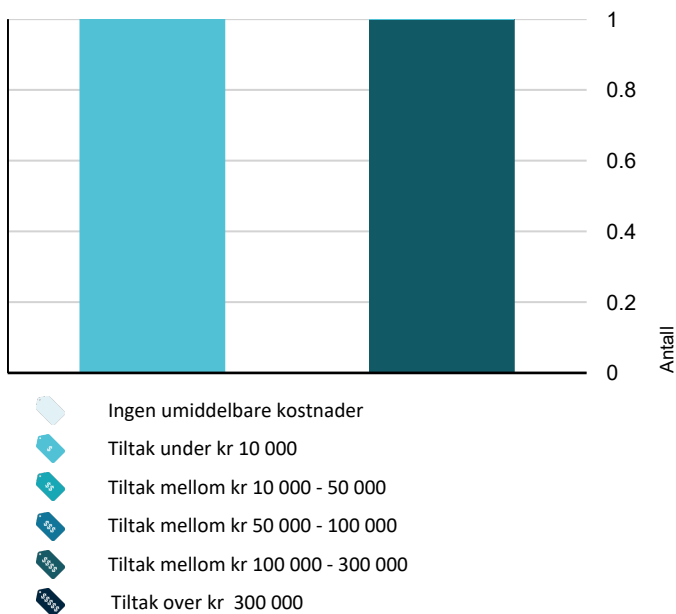
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

---

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

---

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

---



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1986

**Standard**  
Hus med bra standard.

**Vedlikehold**  
Boligen har noe etterslep av innvendig vedlikehold.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Boligen har takteking av betongtakstein, undertak av sutakplater. På befaringsdagen var taket dekket av snø så besiktigelse var ikke mulig, taket vurderes på bakgrunn av alder og tilstand på synlige deler. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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



### ! TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Takrenner og beslag er i bra stand med noe slitasje og bruksmerker. Taket var dekket av snø på befaringsdagen så muligheten til å besiktige renner og beslag var begrenset. Det er ikke montert snøfangere på taket.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**

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

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har veggkonstruksjon av bindingsverk, kledt med stående kledning. Kledningen er i bra stand med noe slitasje og vedlikeholdsbehov. Det mangler musetetting og lufting bak kledningen.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

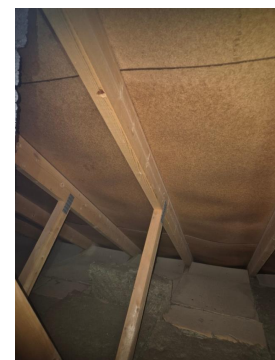
Det er takkonstruksjon av valmtak, loftet er tilgjengelig fra loftstrapp. Loftet fremstår som godt luftet og ingen fukt ble målt i takverket på befaringsdagen. Loftet har ikke gangbart gulv så loft er kun besiktiget fra loftstrapp. Det er observert fuktskjolder i undertak.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Boligen har trevinduer med 2-lags glass fra 1985. Det er stedvis mye slitasje på vinduer, og enkelte glass er knust og punktert.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

## TG 2 Dører

Boligen har 2 hovedytterdører i tre. Dører fra byggår med bruksslitasje. Hovedytterdør subber i dørkarmen. Det er også en balkongdør i tre fra 1985 med 2-lags glass med slitasje. Det er montert katteluke i balkongdøren.

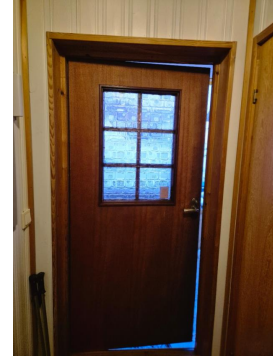
**Årstall:** 1985      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



## TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har balkong på 47 m<sup>2</sup> med utsikt syd-vest. Balkongen var snødekt på befaringsdagen så de fleste overflater ble ikke tilstandsvurdert.

### 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.



## TG 1 Utvendige trapper

Boligen har en utvendig trapp opp til inngangsparti. Trappen har normal bruksslitasje. Det er også en utvendig trapp til kjelleren, denne trappen var dekket med snø på befaringsdagen så overflater er ikke vurdert.

## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Overflater

Det er overflater av i 1 etasje: parkett, belegg, og laminat på gulv. Tapet og panel på vegger. Tak-ess plater og hvit panel i taket. I kjelleren er det på gulv overflater av betong og fliser. Det er panel og bare murvegger og panel/hvit panel i taket. Det er overflater med varierende alder ettersom det er noe påbegynt vedlikehold av enkelte rom. Det er mye slitasje på parkett, teppe-gulv og veggtepet i 1 etasje.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt betonggulv i kjelleren og trebjelkelag mellom etasjene, det ble kun målt mindre avvik på gulv i alle etasjer. Det ble ikke konstatert knirk i gulv på befaringsdagen.

## ! 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 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår. Feieluke er lokalisert i kjellerstue. Det er peisinsats i stuen. Pipe er forblendet i stue, og helbeslått over tak.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i innforet vegg i kjellerstue.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Det ble ved overflatesøk på murvegger funnet antydninger til noe fukt i kjellerboder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

### 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.

## ! TG 2 Innvendige trapper

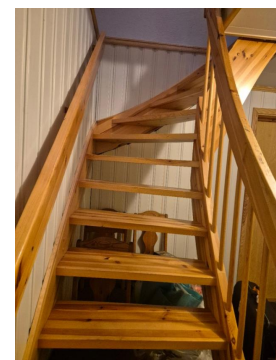
Boligen har en tretrapp ned til kjeller. Det er bruksslitasje på trinn og håndløper. Det er store åpninger mellom trinn og spiler i rekkverk.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



## ! TG 2 Innvendige dører

I første etasje er det profilerte dører, og i kjeller er det slette dører. Det er brukssmerker og slitasje på innvendig dører.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

## VÅTROM

### ETASJE 1 > BAD

#### ! TG 3 Generell

Helfliset bad fra byggeår med tak-ess plater i taket. Det er varmekabler i gulv og montert lampe over speil. Badet har sanitærutstyr som opplegg til vaskemaskin, toalett, dusj og vask. Fall på gulv mot sluk er målt til 17 mm. Det er luftespalte i dør og mekanisk avtrekk via ventil i tak. Det er sprekker i fugemasse i våtsonen. Sluk er stengt inne i dusj-nisjen, om det oppstår en vannlekkasje i servant og toalett vil ikke vannet renne til sluk. Det er hull i enkelte veggflis etter tidligere utstyr som ikke er forsvarlig tett. Baderommet får TG3 grunnet nevnte feil og alder på sluk/membran. Om bad fremdeles skal brukes i dagens tilstand anbefaler vi installering av tett dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

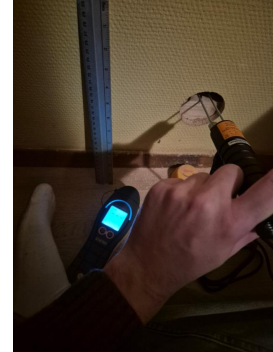
**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### ETASJE 1 > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i l vegg fra soverom inn mot våt-sonen.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Dette utelukker ikke fukt i andre vegger inn mot bad.



## KJØKKEN

### ETASJE 1 > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2010 med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er lagt flis over benkeplaten. Det er en nedfelt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet har hvitevarer som kjøøl/fryseskap, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Det er noen hakk i underkant av kjøkkenskapene, men generelt sett så er det et kjøkken i bra stand med lite slitasje. Automatisk vannstoppe-system og komfyrvakt er ikke montert.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Faktura e.l



### ETASJE 1 > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Faktura e.l

## SPESIALROM

### ETASJE 1 > TOALETTRUM

#### ! TG 1 Overflater og konstruksjon

Helfliset toalettrom. Det er luftespalte i døren og avtrekk via ventil i tak. Det er sprekker i enkelte veggflis.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

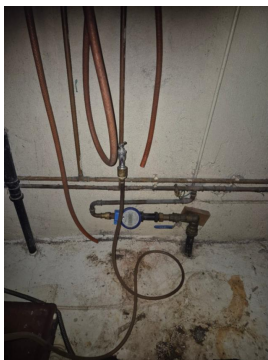
Innvendige vannledninger er av kobber. Rørene er besiktiget i kjellerbod.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### ! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrørene er kun besiktiget inne i boligen.

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjon i boligen med ventiler i tak på bad, toalettrom og i kjellerboder. Det er ventiler i yttervegger i kjeller og ventiler i vinduer. Kjøkkenet har elektrisk ventilator med avtrekk ut.

### ! TG 2 Varmesentral

Det er installert Panasonic luft til luft varmepumpe. Varmepumpen er fra 2011. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

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

### ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tanken er plassert i rom med sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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

### ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 med automatsikringer og skrusikringer. Boligen selges som et dødsbo så selger har begrenset kjennskap til det elektriske anlegget.

Lampe over speil på bad er ikke forskriftsmessig tilkopleet.

På grunn av alder på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.

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.  
**1986**

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?  
**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

# Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

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

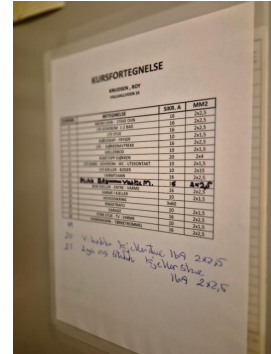
## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk. Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg. Varmekabler er ikke funksjon testet.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 0 Branntekniske forhold

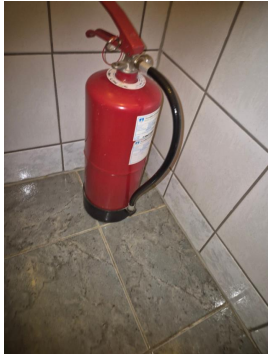
*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av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

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

Leiligheten har brannalarm og brannslukker som er nyere enn 10 år.

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

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

### ! TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Boligen har synlig knotteplast på deler av grunnmuren. Knotteplasten mangler topplist.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert.

#### Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



### ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

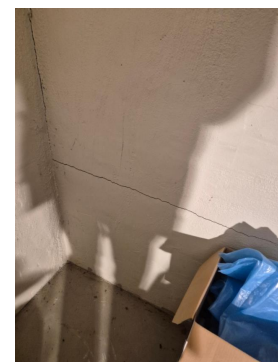
Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er påvist store sprekker i grunnmur, disse er synlig både utvendig og innvendig. Anbefaler nøyere undersøkelser av dette.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



### ! TG IU Terrengforhold

Tomten er flat, opparbeidet med parkeringsplass, plattning. Det påpekes at på grunn av snø er ikke tomten mulig å besiktige, og da heller ikke om det er fall ut fra grunnmuren.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1985. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning 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.



# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

2000

### Kommentar

### Standard

Garasje med bra standard.

### Vedlikehold

Garasjen er godt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Det er garasje fra 2000. Garasjen har stående kledning og tak er belagt med betongtakstein. Det er leddport, inngangsdør og vindu. På befaringsdagen var taket snødekt så tilstand er ikke vurdert. Garasjen er ikke besiktiget innvendig da den var låst på befaringsdagen. Synlige deler av garasjen fremstår i bra stand med noe vedlikeholdsbehov.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

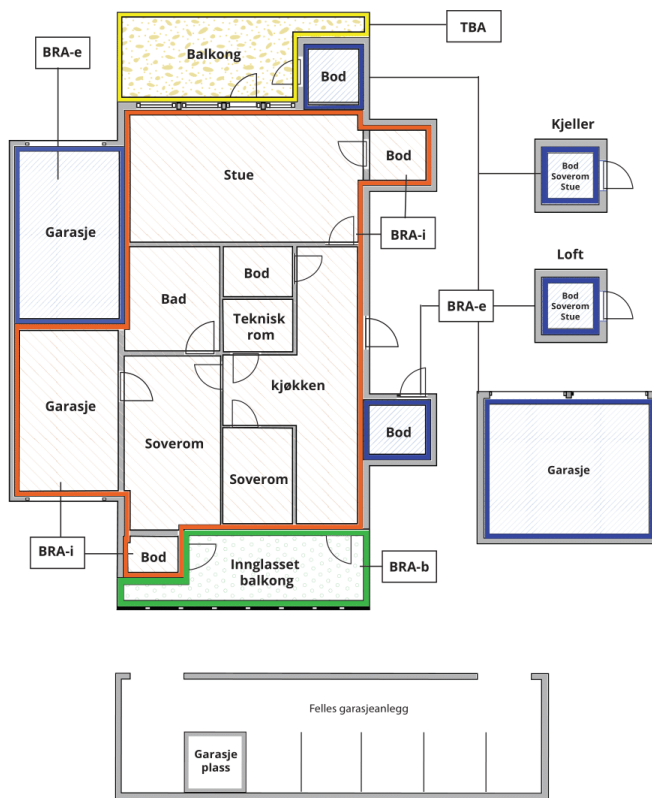
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	102			102	47
Kjeller	95			95	
<b>SUM</b>	<b>197</b>				<b>47</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>197</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré , Toalettrom , Soverom , Bad , Gang , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Kjøkken		
Kjeller	Entré , Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Kjellerstue , Gang		

### Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Tegninger er fremlagt, men disse stemmer ikke med dagens bruk. Det er åpnet opp inn til kjøkken fra stue, og diverse vegger i kjeller er flyttet.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
<b>SUM</b>		<b>21</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>21</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

### Kommentar

Garasjen var låst på befaringdagen. Garasjen er oppmålt fra utsiden.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	150	47
Garasje	0	0

### Kommentar

Enebolig Boder er medtatt som S-rom.

Garasje

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.1.2025	Magne Jonassen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	27	192		0	984.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Valhallveien 16

### Hjemmelshaver

Knudsen Roy Kåre

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eneboligen ligger i et veletablert, populært og naturskjønt boligområde med høy trivselsfaktor på Fagerstrand i Nesodden kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er gangavstand til Fagerstrand badeplass som er Nesoddens største badestrand. Her er det 300 meter lang strandlinje med bakenforliggende svaberg, samt stupebrett og flytebrygge. Stedet byr ellers på varierte naturopplevelser i form av båtliv og fiske, så vel som turer langs flotte strandområder, idylliske kyststier og i Nesoddmarka. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Spar og Kiwi. På Tangen er det et kommunesenter med bibliotek, fritidsklubb, helsestasjon, samt Tangen Nærsenter med stor Menybutikk, vinmonopol og diverse butikker. I området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, og hurtigbåten tar deg til Aker brygge på ca. 20 minutter. Ved å benytte bil tar det ca. 17 min til Vinterbro, 35 min til Oslo, 59 min til Oslo lufthavn, samt 15 min til Drøbak.

### Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18 i Nordstrand fra Rv162. Følg E18 til Fv156/Nessetveien i Ås. Ta avkjøringen 21 fra E18. Følg Fv156 og Fv157 til Valhallveien i Nesodden. Valhallveien 16

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

### Regulering

Eiendommen er regulert til næring og bolig.

### Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

## Siste hjemmelsovergang

### År

1986

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyper.

• Vurdering mot byggeår  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjelheter når rommet er tømt for møbler. Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene. Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette, er gitt av eier.