

Tilstandsrapport

📍 Fossholm 10, 3524 NES I ÅDAL

📖 RINGERIKE kommune

gnr. 306, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 28.04.2024

Rapportdato: 29.04.2024

Oppdragsnr.: 12123-1068

Referansenummer: AV9591

Autorisert foretak: Norm AS



norm
TAKST & RÅDGIVNING



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

Norsk takst

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



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

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

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

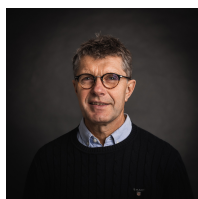
Norm AS

Norm AS er det største miljøet for taksering i Ringeriksregionen, med fokus på områdene Ringerike, Hole, Jevnaker, Krødsherad, nedre del av Hallingdal og Valdres. Videre har vi medarbeidere med god kjennskap til Hadelandsregionen.

Selskapet ble stiftet i 2007 og har i dag seks medarbeidere med erfaring fra privat og offentlig sektor. Våre takstingeniører har bred erfaring fra utvikling og forvaltning av eiendom, blant annet innen byggeledelse og som utførende håndverkere både i privat- og næringsmarkedet. Vi er registrert energirådgiver hos Enova og bistår gjerne dersom du planlegger å oppgradere din bolig.

Vi er rådgivere og takstingeniører, og vi er medmennesker som ser det store bildet.

Ytterligere informasjon finnes på: www.norm.as



Rapportansvarlig

Rune Kristoffersen

Uavhengig Takstingeniør

rune@norm.as

916 57 101



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. 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig ble ca 2006 tilbygget med nytt inngangsparti, entre, bad og vaskerom, samt at opprinnelig bolig ble oppgradert med tilleggisolering av yttervegger, ny utvendig kledning, nye vinduer for 1- og 2. etasje. Takteking består av aluminium takplater fra 1995 på hovedtak og nye metall takplater på tilbygg (ca 2006 og 2015).
Nytt kjøkken, bad og vaskerom i 2006. Hovedel av overflater pusset opp eller nye i 2006. Pipe og vedovner er eldre. Nytt strømopplegg i 2006.
Vannopplegg i bolig fra 2006, det er liten lekkasje på røropplegg i kjeller. Det anbefales en gjennomgang av fagmann på røropplegg i kjeller. Bolig har privat vannforsyning. Det er ikke gitt opplysninger om avvik på kvalitet for vann.
Avløp fra bolig til slamavskiller fra 2006, som igjen har overløp til eldre kum med infiltrasjonsgrøft. Tilstand på eldre utvendig anlegg er ikke sjekket.

Generelt fremstår bolig i god stand, men det er behov for noe vedlikehold av bygning utvendig. Innvendig er det noe mindre mangler og behov for noe oppussing og mindre utbedringer. Trapp til loftsetasje mangler rekkverk og har enkel utførelse med høye opptrinn. Trapp til kjeller har bratt utførelse og ikke rekkverk.

Ca 2015 er det oppført tilbygg tiltenkt som utvidelse av stue. Tilbygg er i dag råbygg og må ferdigstilles utvendig og innvendig.

Det er viktig å lese gjennom beskrivelse av bygningsdeler med avvik og forslag til tiltak, for å få ett helhetlig inntrykk av tilstand og behov for utbedringer.

Enebolig - Byggeår: 1940

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Støpt grunnmur med kjeller. Tilbygg med entre, bad og vaskerom oppført på ringmur med støpt plate på grunn. Tilbygg (råbygg) oppført på ringmur og støpte fundamenter/pilarer.
Vegger: Veggene i opprinnelig del har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår + utvendig 5 cm isolert påforing med stående og liggende bordkledning på gavlvegg mot råbygg og på vegg mot overbygget inngangsparti. Tilbygg med entre med 15 cm isolert bindingsverk og stående bordkledning.
Trebjelkelag mellom etasjer med stubbloft mot kjeller.
Takkonstruksjon i tre med knevegger og uisolerte knekott og kaldtloft mot møne. Loft etterisolert

Taktekingen er av stålplater, type eldre A-takplater i stål med sort belegg på hovedtak og på tilbygg er det tilsvarende plater med nyere profil.
Takrenner med utkast til terreng for deler av tak. Takrenne og beslagsløsninger fra ca 2006.

Overbygget inngangsparti med spaltegulv av terrassebord, rekkverk og mønet takoverbygg med panelt himling med downlights.

Tilbygg (uisolert råbygg) oppført på ringmur murt opp av konstruksjonsblokker, samt at gulv og del av tilbygg står på støpte fundamenter/pilarer. Yttervegger i bindingsverk asfaltplater og vindspærreduk utvendig. Tak med saksestoler og Sutam undertaksplater. Tak tekket med profilerte stål takplater.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Overflater i boligrom med unntak av våtrom (egen beskrivelse)

Gulv: Fliser i entre og gang. Vinyl-fliser i kjøkken. Laminat i stue, trappegang loftsetasje og ett soverom. Malt tregulv i soverom nr 2.

Vegger: I hovedsak trepanel og malt panel.

Himling: I hovedsak trepanel og malt panel. I kjeller er det støpt gulv (delvis grovstøpt), murvegger og stubblofthimling.

Boligen har mursteinspipe med ett pipeløp. Pipe over tak har eldre beslag og overflater. Vedovn i stue og kjøkken.

Plassbygget enkel trapp mellom etasjer. Enkel bratt rettløpstrapp til kjeller.

Furu heltre fyllingsdører og malte fyllingsdører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom /Wc fra 2007-08.

Flislagt gulv med el. gulvvarme. Sökkelflis og baderomplater på vegger. Trepanel i himling. Utstyrt med veggmontert stål vaskekum, toalett, overskap på vegg og opplegg for vaskemaskin. Utstyr fra 2006.

Bad fra 2007-08.

Flislagt gulv med el. gulvvarme. Fliser på vegger og trepanel på innvendig tak. Halogen downlights i senter av himling. Utstyrt med baderomsinnredning i hvit utførelse, toalett, badekar og dusjkabinett. Utstyr fra 2006.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra ca 2006 med furu fronter og laminat benkeplate med stål oppvaskkum. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser på vegg mellom benk og overskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløpsledninger: Kobberrør i kjeller og plast rør-i-rør fra kjeller til bad, vaskerom og kjøkken. 200 liter v-v-bereder fra 2006, plassert i kjeller. Avløpsrør i plast, lagt opp nytt i 2006. Eventuelt eldre anlegg i kjeller er ikke i bruk.

Oppvarming: Varmekabler i entre, bad og vaskerom/WC. Vedovn i kjøkken og stue.

Naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger, avtrekksvifte for bad og kjøkkenventilator.

Strøminntak og strømmåler til bygninger er plassert i driftsbygning. Jordkabel inn til el. tavle i bolighus. Automatsikringer for kurser. I hovedsak åpent el. opplegg i bolig.

Bolig er tilkoblet felles brannvarslingsanlegg for gården. Kablet opplegg med brannvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Vanntilførsel: Vannledning av plast (32 mm PEL) fra brønn inn til kjeller. Avløp: Avløpsrør av plast til glassfiber slamavskiller fra 2006 med overløp til eldre betong kum med infiltrasjon i grunn (spredgrøft).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

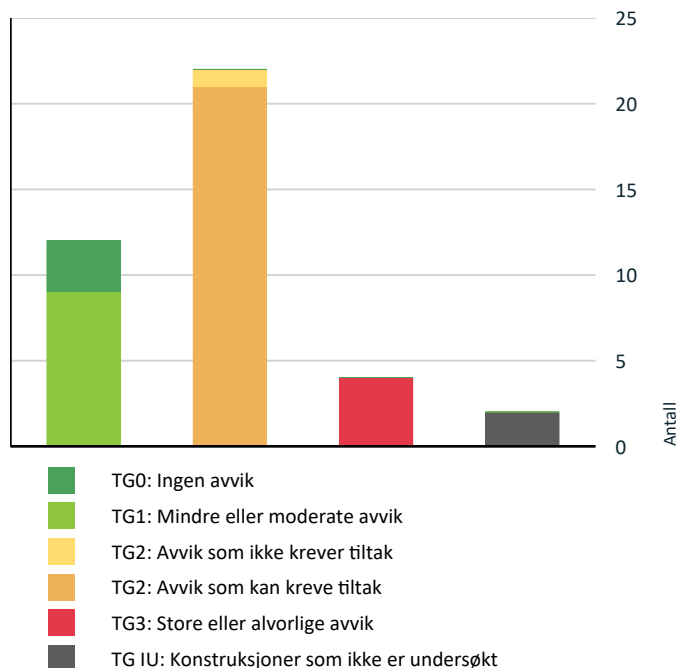
Enebolig

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

Tilbygg med inngangsparti, vaskerom og bad har annen planløsning enn vist på tegning. Råbygg er tilnærmet likt i størrelse som godkjent byggemeldingstegning.

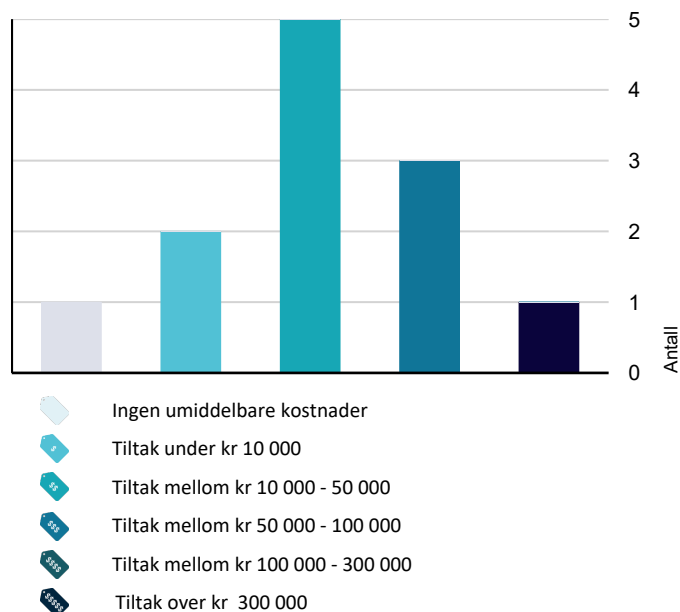
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmann har ikke mottatt kommunale opplysninger som innhentes av megler og det kan derfor være opplysninger vedrørende bolig som takstmann ikke har kjennskap til.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > TILBYGG (RÅBYGG) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Garderobeskap etc. [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Byggegrunn [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vindu loft og kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Overbygget inngangsparti [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom /Wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom /Wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår

1940

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

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

Vedlikehold

Behov for vedlikehold, utbedringer osv. er nærmere beskrevet under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2006	Tilbygg	Ca årstall. Tilbygg med nytt inngangsparti, entre, bad og vaskerom.
2015	Tilbygg	

UTVENDIG

Taktekking

Taktekking består av aluminium takplater fra 1995 på hovedtak og nye metall takplater på tilbygg (ca 2006 og 2015).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takplater har normal slitasje med noe småbulker og riper. Enden på plater hvor det er ettermontert takrenne mot tilbygg har grov kuttflete. Pga sammenføyning av tak i hjørne mellom tilbygg for entre og tilbygg (råbygg) er det gjort tilpassninger med beslagsløsninger, som avviker fra mer standardisert måte å gjøre det på.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det fungerer med dagens utførelse for tipsninger mellom tilbygg og eksisterende bolig, men det anbefales å følge med på tilstand til taktekking og beslagsløsninger.



Noe avvikende løsninger for overgang mellom tak.



Nedløp og beslag

Takrenner med utkast til terreng for deler av tak. Takrenne og beslagsløsninger fra ca 2006.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

På tilbygg med entre er det ikke nedløp fra takrenne-kum.

Feiestige til pipe er plassbygd stige som ligger ned på takplater med innfesting beslag mot møne.

Det er ikke opplyst om eventuelle åpne avvik etter tilsyn/feiling av pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere taknedløp på tilbygg med inngangsparti. Sjekke tilstand på alle takrenner og eventuelt utbedre der det er behov.

Ved befaring hadde feiestige løsnet fra beslag innfesting. Det må påregnes å montere godkjent feiestige.

I forbindelse med at stige har løsnet fra innfesting ved møne, må det sjekkes at ikke er skade på takteking.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

Veggene i opprinnelig del har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår + utvendig 5 cm isolert påføring med stående og liggende bordkledning på gavlvegg mot råbygg og på vegg mot overbygget inngangsparti. Tilbygg med entre med 15 cm isolert bindingsverk og stående bordkledning. I overgang mellom yttervegg og tak for tilbygg med entre er det montert Steni sementplater på kledning, som beskyttelse for vannsprut fra tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning fra ca 2006 med normal slitasje. På noen kledningsbord er det mindre sprekker i overgang mellom overligger og underligger. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør sjekkes over kledning generelt og musetetting mellom vegg og kledning, og eventuelt gjøre utbedringer der det er behov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon i tre med knevegger og uisolerte knekott. Kaldtloft over horisontal himling i horisontal loftshimling. Adkomst til loft via luke i himling og enkle dører i knevegg for adkomst til knekott. Loft etterisolert med isolasjonsplater laget av gjenvunnet tøy/stoffer.

Tilbygg med inngangsparti er det takverk i tre med kaldtloft (ikke adkomst) og sperretak med bæredragere og tresøyler for inngangsparti. Tilsvarende isolasjon som på loft for hovedtak.

I råbygg er det prefabrikerte selvbærende saksestoler

På hovedtak og tilbygg inngangsparti er det undertak av trebord, antatt med underlagspapp. Råbygg er det Sutak undertaksplater.

Undertak er besikket fra innvendig bygg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert skader på takkonstruksjon. Det må påregnes at skråtak i loftsetasje har mangelfull isolering og luftesjikt i forhold til dagens standard.

Vindskier på hovedtak er slitt og vedlikehold/utbedring må påregnes.

Konsekvens/tiltak

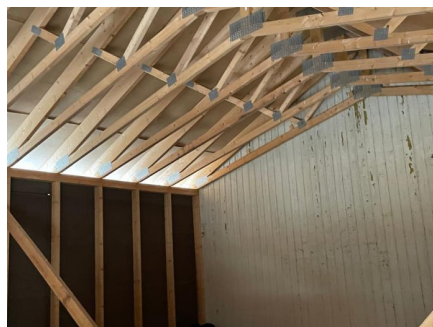
- Tiltak:

Det er ikke registrert forhold som krever strakstiltak, utover utbedring av vindskier.

Tilstandsrapport



Loft hovedtak



Tak råbygg

! TG 1 Vinduer

1- og loftsetasje er det i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass, montert inn i 2006. Vindu fra 2020 i ett soverom. Eldre vindu i stue i vegg inn mot tilbygg (råbygg), som fjernes når tilbygg ferdigstilles. Eldre enkelt vindu i gavlvegg på loft. Vinduer fremstår med naturlig slitasje. Det anbefales å sjekke over vinduer og utføre nødvendig vedlikehold der det er behov.

! TG 2 Vindu loft og kjeller

Loft er det innlistet glass i vindu for en gavel. Kjeller er det doble vinduer fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Utbedring eventuelt utskifting av vinduer i kjeller må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Dører

Malt ytterdør fra 2006. Noe slitasje på overflater.

! TG 2 Overbygget inngangsparti

Spaltegulv av terrassebord på bjelkelag fundamentert på pilarer og med opplegg på yttervegg/mur. Sperretak med panelt skråhimling med downlights. Malt rekkverk med stående rekkverksbord og altanrekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjon i generelt god stand, men det er noe slitasje på overflater og gulv er ubehandlet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for vedlikehold/overflatebehandling.

! TG 3 TILBYGG (RÅBYGG)

Tilbygg (uisolert råbygg) oppført på ringmur murt opp av konstruksjonsblokker på støpt såle, samt at gulv og del av tilbygg står på støpte fundamenter/pilarer. Yttervegger i bindingsverk asfaltplater og vindspærreduk utvendig. Tak med saksestoler og Sutak undertaksplater. Tak tekket med profilerte stål takplater. Det er ikke montert takrenner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilbygg er uisolert råbygg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er ikke foretatt noe detaljert kostnadsoverslag på å ferdigstille tilbygg, da dette vil avhenge av hva tilbygg skal brukes til, standard etc. Kostnadsestimat er satt for å synliggjøre at det er en kostnad for å ferdigstille bolig.

Kostnadsestimat: Over 300 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Overflater i boligrom med unntak av våtrom (egen beskrivelse)

Gulv: Fliser i entre og gang. Vinyl-fliser i kjøkken. Laminat i stue, trappegang loftsetasje og ett soverom. Malt tregulv i soverom nr 2.

Vegger: I hovedsak trepanel og malt panel.

Himling: I hovedsak trepanel og malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv i entre og gang har høydeforskjell og det er bom på limfeste for fliser og noe sprekker i fliser.
Overflater generelt har variert slitasje og standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omfang av oppussing vil være avhengig av bruksmønster og krav til standard, men det er påregnelig at det må foretas noe oppussing.
Kostnadsestimat gjelder i hovedsak utbedring av gulv i entre og gang, samt noe oppussing.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

I kjeller er det støpt gulv (delvis grovstøpt) på grunn.
Tilbygg oppført på ringmur med støpt isolert plate på grunn.
Trebjelkelag mellom etasjer med stubbloft mot kjeller. Isolering av etasjeskillere ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

I tilbygg med entre, bad og vaskerom er det støpt gulv med ensidig fall mot inngangsparti. Lik utførelse for gulv i alle rom. Vider er det høydeforskjell på gulv i entre og gang med trapp, som er utjevnet med oppsparkling av gulv i overgang mellom rom. Flislagt gulv i gang er lagt ovenpå gipsplater på tregulv og kan således ha noe svikt som kan føre til bom under fliser og sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flislagte gulv i entre og gang fungerer og det er en skjønnsmessig vurdering av om dette er nødvendig å utbedre. Estimert kostnadsestimat gjelder oppretting og nye overflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Stubbeloft i kjeller

! TG 2 Radon

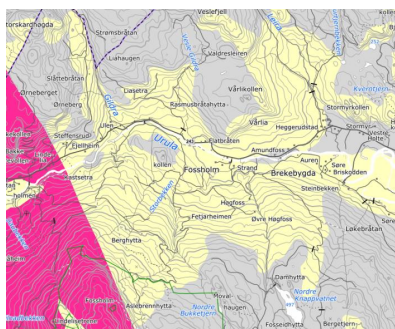
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

NGU sitt aktsomhet kart viser at bolig ligger i område med moderat til lav forekomst av radon.



! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med ett pipeløp. Pipe over tak har eldre beslag og overflater. Vedovn i kjøkken og stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe over tak har mangler og slitasje på beslag. Feieluke i kjeller har rustbelegg. Vedovner med normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes behov for utbedring av pipe over tak.

Det er ved enkel besiktigelse ikke registrert avvik som krever strakstiltak. For eldre piper og ildsteder kan allikevel feil oppstå, eller det avdekkes forhold f.eks ved tilsyn, som tilsier at det må gjøres utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Plassbygget enkel trapp mellom 1- og loftsetasje.

For adkomst til kjeller er det luke i gulv og enkel rettløpstrapp ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapper har enkel utførelse og slitasje. Kjellertrapp har ikke rekkverk. Trapp til loftsetasje har ikke håndløper i trappeløp og rekkverk har større åpninger enn dagens forskriftskrav tillater. Trapp til loftsetasje har høyere opptrinn enn anbefalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapp til loftsetasje: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Trapp til kjeller bør utbedres med enkelt rekkverk på ene siden av trapp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp til loftsetasje



Kjellertrapp

Innvendige dører

Furu heltre fyllingsdører og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører generelt med normal slitasje.

Uisolert dører til knekott.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere inn isolerte kottdører.

Garderobeskap etc.

Skyvedørsgarderober i begge soverom, montert inn ca 2006.

Tilstand på garderober er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM /WC

Generell

Vaskerom har utførelse fra 2007-08 og gjeldene forskrift er TEK-97. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse og opplysninger er basert på opplysninger fra eier.



1. ETASJE > VASKEROM /WC

! TG 2 Overflater vegger og himling

Sokkelflis og baderomsplater på vegger. Trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe usikkerhet vedrørende tetthet i overgang mellom sokkelflis og baderomsplate. Plate er ikke satt ned på bunnlist, slik som monteringsanvisning for baderomsplater viser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vegger utsettes ikke for bruksvann og således er det ikke nødvendig med utbering.

1. ETASJE > VASKEROM /WC

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler (felles varmekabel med entre og bad).

1. ETASJE > VASKEROM /WC

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Eier opplyser at det er benyttet smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har to sluk. Bisluk Det foreligger ikke dokumentasjon eller foto av membransjikt og utførelse av slukmansjett. Det er smurt membran inn på sluk (bisluk), men ikke benyttet slukmansjett. For sluk under servant er klemring ikke synlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulv utsettes ikke for bruksvann og det er fall til sluk som gjør at rommet har lekkasjesikring mot rørbrudd etc.

Det er støpt gulv på grunn og mindre vannmengde som kommer ned i betongstøp rundt sluk vil normalt ikke kunne oppdages eller føre til skade.

Det anses ikke å være nødvendig med strakstiltak. Når rommet en gang skal pusses opp må det påregnes å anlegge nytt membransjikt for våtsoner (gulv med oppkant).

1. ETASJE > VASKEROM /WC

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Veggmontert stål vaskekum, toalett, overskap på vegg og opplegg for vaskemaskin. Utstyr fra 2006 med normal slitasje.

1. ETASJE > VASKEROM /WC

Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avhengig av bruk vil det kunne være nødvendig å etablere mekanisk ventilasjon, f.eks el. avtrekksvifte i yttervegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM /WC

Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt fra entre (sko-skap) i vegg mot vaskerom, uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad har utførelse fra 2007-08 og gjeldene forskrift er TEK-97. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse og opplysninger er basert på opplysninger fra eier.



1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Rommet har flis på vegger og trepanel i himling. Halogen downlights i senter av himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

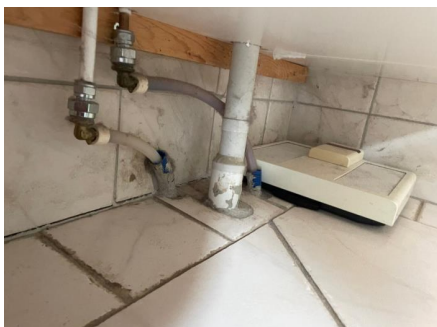
Det er sprekk i overgang mellom gulv og veggflis og røroppstikk kommer delvis opp i vegg (tatt ut i flis for rør).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør refuges i overgang gulv/vegg.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler (felles varmekabel med entre og vaskerom). Varmekabel i bad er lagt med litt mindre avstand enn i øvrige rom.

Vurdering av avvik:

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

Gulv har ensidig fall mot yttervegg (fra dør til y.vegg mot inngangsparti). Sluk er plassert under badekar. Gulv i bad er utformet for bruk av dusjkabinett og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk, men det vil bli stående noe vann på gulv mellom sluk og yttervegg mot inngangsparti.

Stedvis er det behov oppfriskning/utbedring av fuger mellom fliser.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Utbedre silikonfuger og eventuelt fuger der det er behov.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk under badekar. Eier opplyser at det er benyttet smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

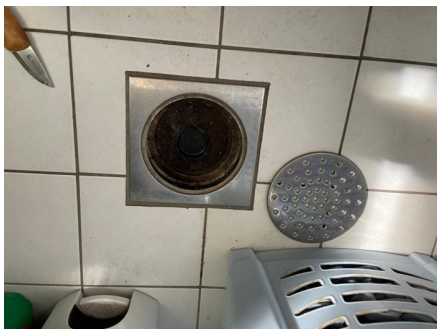
Det foreligger ikke dokumentasjon eller foto av membransjikt og utførelse av slukmansjett. Det er ikke mulig å konstantere at det riktig bruk av mansjett under klemring i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bruksvann går i rør direkte ned i sluk og overflater utsettes ikke direkte for bruksvann. Det er støpt gulv på grunn og mindre vannmengde som kommer ned i betongstøp rundt sluk vil normalt ikke kunne oppdages eller føre til skade.

Det anses ikke å være nødvendig med tiltak, forutsatt at det benyttes dusjkabinett. Når bad en gang skal pusses opp må det påregnes å sparkle opp nytt fall og anlegge nytt membransjikt for våtsoner i bad.



Bisluk

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning i hvit utførelse, toalett, badekar og dusjkabinett.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utstyr er fra 2006 og det må påregnes noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert avvik eller skader på utstyr som tilsier at det må foretas vesentlig utbedringer eller utskiftinger.



1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

El. avtrekksvifte i yttervegg. Bad har ikke tilluftsløsning fra oppvarmet rom.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt fra entre, i vegg mot dusj i bad, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2006 med furu fronter og laminat benkeplate med stål oppvaskkum. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser på vegg mellom benk og overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning har alder som tilsier at det må påregnes noe slitasje på overflater, beslag etc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avhengig av krav til standard, kan det være påregnelig med noe oppussing, bla for overflater på fronter.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Kobberrør i kjeller og plast rør-i-rør fra kjeller til bad , vaskerom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I kjeller er det liten lekkasje på ett rør ved fordelingsstokk til rør-i-rør, samt at det er røropplegg som mangler innfesting/tilpasning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takstmann er ikke fagmann på røranlegg og det anbefales at rørlegger/fagperson utbedrer lekkasje og tar en generell gjennomgang av vann opplegg.

Tilstandsrapport



Lekkasjepunkt på fordelingsstokk.

Avløpsrør

Avløpsrør i plast, lagt opp nytt i 2006. Eventuelt eldre anlegg i kjeller er ikke i bruk.

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger, avtrekksvifte for bad og kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Vaskerom/wc har ikke ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank

200 liter bereder fra 2007, plassert i kjeller. Bereder har el. tilkobling med stikkontakt, men dette var tillatt i 2006. I dag skal bereder ha fast tilkobling.

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.

Strøminntak og strømmåler til bygninger er plassert i driftsbygning. Jordkabel inn til el. tavle i bolighus. Automatsikringer for kurser. I hovedsak åpent el. opplegg i bolig.

Utførelse for downlights og innbygging av disse er ikke sjekket av takstmann.

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

Ja

Inntak og sikringsskap

2. 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?

Ukjent

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Takstmann er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra at eier opplyser at det har vært gjennomført el.kontroll av elektrisk anlegg siste 5 årene. Bolig ble sjekket samtidig med el. kontroll av øvrige bygninger på gården. Dokumentasjon på el. kontroll er oversendt til eiendomsmegler.

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.

Bolig er tilkoblet felles brannvarslingsanlegg for gården. Kablet opplegg med brannvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Stabil byggegrunn bestående av løsmasser. Terreng rundt bolig har slakt fall bort fra grunnmur.

Drenering

Ukjent utførelse for drenering og fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fukt i grunnmur og støptgulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes behov for drenering og fuktsikring av grunnmur for kjeller. Behov vil avhenge av bruk av kjeller, men det er viktig at fuktighet i kjeller ikke overstiger nivå som er skadelig for trevirke mot kjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur med kjeller. Tilbygg med entre, bad og vaskerom oppført på ringmur med støpt plate på grunn. Tilbygg (råbygg) oppført på ringmur murt opp av konstruksjonsblokker, samt at gulv og del av tilbygg står på støpte fundamenter/pilarer.

Utførelse for markisolering ikke undersøkt.

Støpt grunnmur med rustikke overflater.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann: Vannledning av plast med varmekabler fra brønn (Isotermrør) fra brønn inn til kjeller. Felles brønn for bolig og driftsbygning etc. Eier opplyser at brønn er sikker vannkilde med god kapasitet. Det er ikke fremlagt rapport for vannprøver.

Avløp: Bygningen har utvendig avløpsrør av plast frem til glassfiber slamavskiller fra 2006 med overløp til eldre betong kum med infiltrasjon i grunn.med

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand på utvendig anlegg for vann (brønn) og avløpsanlegg med kummer og infiltrasjon er ikke undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpsanlegg fungerer i dag. Betong kum og infiltrasjon er eldre det kan oppstå behov for utbedring . Kommunen kan også gi pålegg om at avløpsanlegg må utbedres.

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

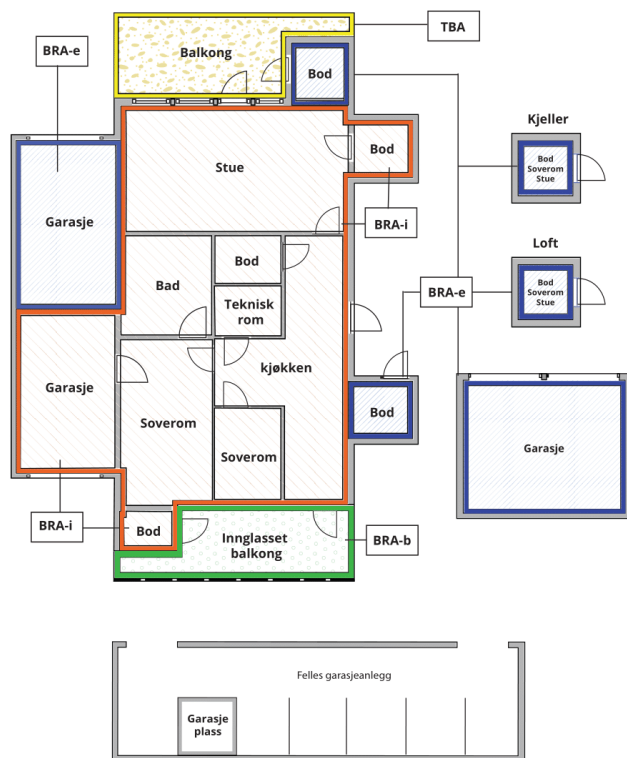
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	72			72			72
Loftsetasje	40			40			40
Kjeller	45			45			45
SUM	157						157
SUM BRA	157						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Vaskerom /Wc, Bad , Gang m/trapp til loftsetasje, Kjøkken , Stue/spisestue, Kott m/luke i gulv for adkomst til kjeller.		
Loftsetasje	Trappegang, Soverom 1, Soverom 2		
Kjeller	2 stk kjellerrom (råkjeller)		

Kommentar

1. etasje er det i tillegg overbygget inngangsparti.
Loftsetasje er det i tillegg til godkjent målbart areal 2 stk. lagringskott.
Kjeller er det romhøyde ca 2 meter og adkomst via luke i gulv i kott under trapp.

Tilbygg er ikke medregnet i oppgitte arealer. Tilbygg (råbygg) har innvendig areal på ca 48 kvm, men det er ikke etablert gulv og areal regnes derfor ikke som målbart.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tilbygg med inngangsparti, vaskerom og bad har annen planløsning enn vist på tegning. Råbygg er tilnærmet likt i størrelse som godkjent byggemeldingstegning.

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	106	47

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.4.2024	Rune Kristoffersen	Takstmann
	Geir Henning Fossholm	Kunde
28.4.2024	Rune Kristoffersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3007 RINGERIKE	306	9		0	106064.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fossholm 10

Hjemmelshaver

Geir Henning Fossholm

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landbrukseiendom beliggende på Fossholm i Hedalen

Adkomstvei

Privat vei

Tilknytning vann

Privat vann fra brønn som forsyner bolig og driftsbygning etc. Eier opplyser at brønn er sikker vannkilde med god kapasitet.

Tilknytning avløp

Privat avløp til slamavskiller/synkeum med infiltrasjon

Regulering

LNFR

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
160 000	1985

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	19.05.2022	Ga opplysninger om boligen	Ingen	0	Nei
Egenerklæring	14.06.2022		Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no	19.05.2022	Hjemmelsopplysninger	Innhentet	0	Nei
Situasjonskart	19.05.2022		Innhentet	0	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areale 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AV9591>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



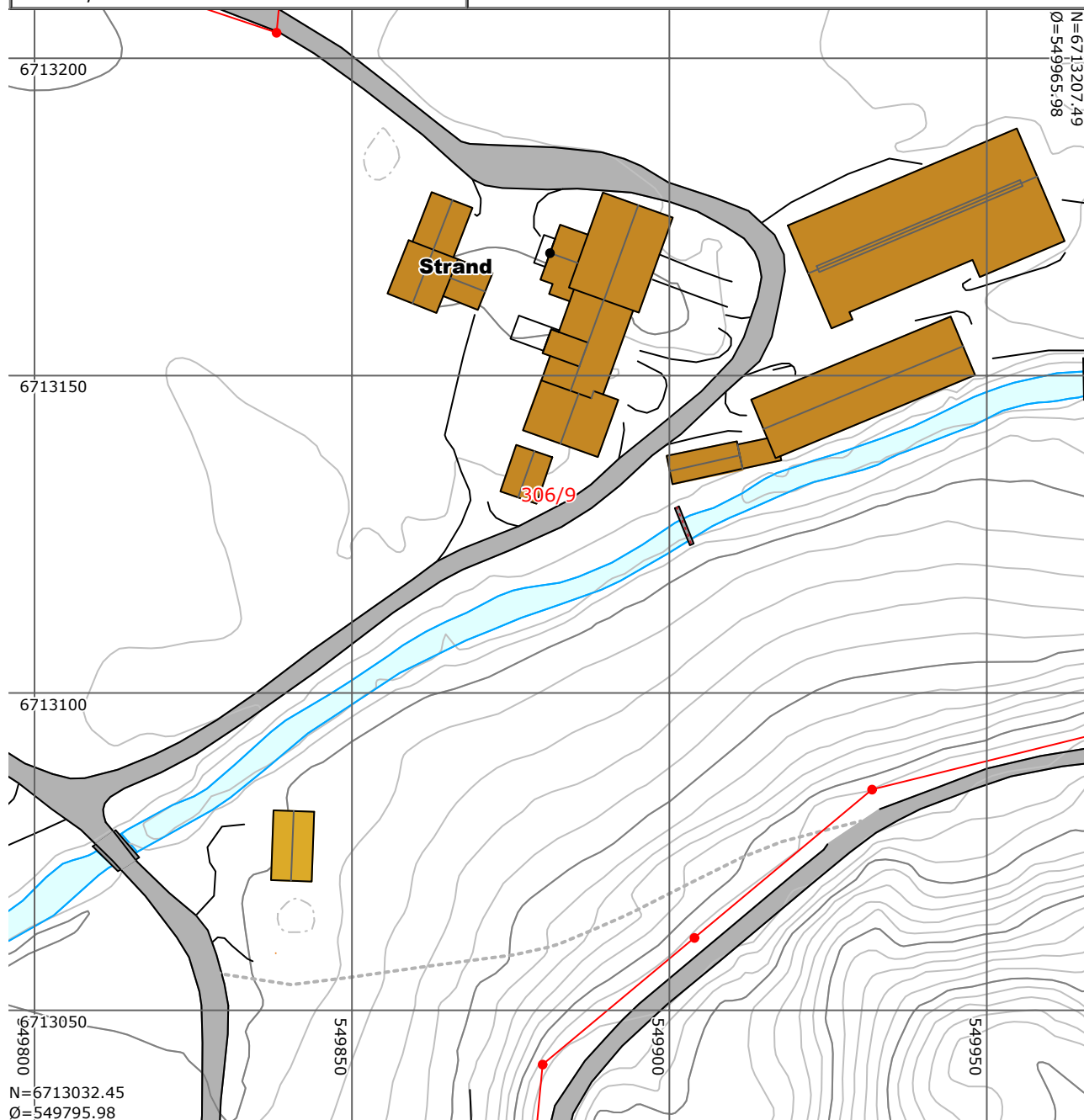
SITUASJONSPLAN FOR RINGERIKE KOMMUNE

Eier
Gnr/bnr/fnr
Adresse
Areal, beregnet
Formål
Utnyttelse
Regplan nr.
Plannavn
Godkjent
Kommuneplanformål

306/9-0
Fossholm 10, 3524 NES I ÅDAL, med flere
106064.9

Dato 27/5-2022

Målestokk 1:1000



- | | | | |
|--|--------------|--|-------------------------|
| | Bygninger | | Nøyaktig eiendomsgrense |
| | Andre bygg | | Usikker eiendomsgrense |
| | Trafikkareal | | Vannledning |
| | | | Overvannsledning |
| | | | Spillvannsledning |
| | | | Felles avløpsledning |

Situasjonsplanen kan ikke være eldre enn 1 år.

Tiltakshaver signatur

Dato	Sign
Revideringsdato	Sign
Revideringsdato	Sign