

Tilstandsrapport

norm
TAKST & RÅDGIVNING

📍 Fossholm 10, 3524 NES I ÅDAL

📖 RINGERIKE kommune

gnr. 306, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 30.04.2025

Rapportdato: 30.04.2025

Oppdragsnr.: 12123-1359

Referansenummer: HU1587

Foretak: Norm AS

Takstingeniør: Rune Kristoffersen

Vår ref:



norm
TAKST & RÅDGIVNING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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

Energieffektivisering:

Vi har bred erfaring med Enova sine støtteordninger for energiøkonomiske tiltak. Har du spørsmål om energimerking, eller ønsker veiledning innen energieffektivisering og energioppgradering av boliger, næringsbygg, sameier og borettslag hjelper vi deg gjerne. Ta kontakt for en uforpliktende samtale.

Ytterligere informasjon finnes på: www.norm.as



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Rune Kristoffersen".

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 byggregler

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

Noen 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

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



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 strømplegg 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 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.

Trebjelkelag mellom etasjer med stubbloft mot kjeller.

Takkonstruksjon i tre med knevegger og uisolerte knekott og kaldtloft mot møne. Loft etterisolert

Taktekkingen er av stålplater, type eldre A-takplater i stål med sort belegget 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 Sutak undertaksplater. Tak tekket med profilerte stål takplater.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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 stubbloftshimling.

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.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom /Wc fra 2007-08.

Flislagt gulv med el. gulvvarme. Sokkelflis og baderomsplater 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

Beskrivelse av eiendommen

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 (spredegrøft).

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 vises ikke slik det er bygd på tegninger. Råbygg er tilnærmet likt i størrelse som godkjent byggemeldingstegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1940

Kommentar
Opplyst av eier

Tilbygg / modernisering

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Nedløp og beslag

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

Veggkonstruksjon

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. I overgang mellom yttervegg og tak for tilbygg med entre er det montert Steni sementplater på kledning, som beskyttelse for vannsprut fra tak.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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 besiktiget fra innvendig bygg.

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.

Tilstandsrapport

Vindu loft og kjeller

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

Dører

Malt ytterdør fra 2006. Noe slitasje på overflater.

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.

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 vindsperreduk utvendig. Tak med saksestoler og Sutak undertaksplater. Tak teknet med profilerte stål takplater.

INNENDIG

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.

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.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med ett pipeløp. Pipe over tak har eldre beslag og overflater.

Vedovn i kjøkken og stue.

Innvendige trapper

Plassbygget enkel trapp mellom 1- og loftsetasje.

Enkel rettløpstrapp fra luke i gulv ned til kjeller.

Innvendige dører

Tilstandsrapport

Furu heltre fyllingsdører og malte fyllingsdører. Normal slitasje. Uisolert dører til knekott.

Garderobeskap etc.

Skyvedørsgarderober i begge soverom, montert inn ca 2006.

VÅTROM

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

Overflater vegger og himling

Sokkelflis og baderomsplater på vegger. Trepanel i himling.

1. ETASJE > VASKEROM /WC

Overflater Gulv

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

1. ETASJE > VASKEROM /WC

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk under badekar og smøremembran som tettesjikt. Eier opplyser at det er benyttet smøremembran og at utførelse er gjort iht til produsentens beskrivelse.

1. ETASJE > VASKEROM /WC

Sanitærutstyr og innredning

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.

1. ETASJE > VASKEROM /WC

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking i delevegg mot entre er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

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 på innvendig tak. Halogen downlights i senter av himling.

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.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk under badekar og smøremembran tettesjikt. Eier opplyser at det er benyttet smøremembran og at utførelse er gjort iht til produsentens beskrivelse.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning i hvit utførelse, toalett, badekar og dusjkabinett. Utstyr fra 2006 med normal slitasje.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

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

1. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking i delevegg mot entre er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

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.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

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.

Varmtvannstank

200 liter v-v-bereder fra 2006, 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.

Tilsynsrapport fremlegges av eier.

Utførelse for downlights kasser/innbygging er ikke sjekket av takstmann.

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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Tilstandsrapport

Drenering

Ukjent utførelse.

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 vannkvalitet.

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

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

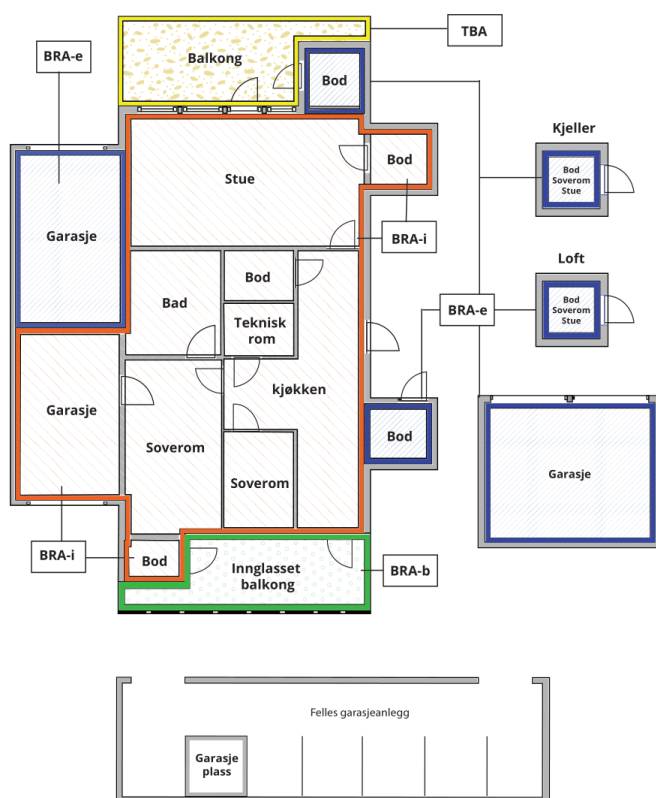
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	72			72	
Loftsetasje	40			40	
Kjeller					
SUM	112				
SUM BRA	112				

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 opgitte arealer. Tilbygg (råbygg) har innvendig areal på ca 48 kvm. Tilbygg har ikke gulv og 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 vises ikke slik det er bygd på tegninger. 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: Det er ikke forelagt tegninger for bolighus med tilbygg

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.4.2024	Rune Kristoffersen	Takstingeniør
	Geir Henning Fossholm	Kunde
30.4.2025	Rune Kristoffersen	Takstingeniør
	Geir Henning Fossholm	Kunde

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
Egenerklæring	14.06.2022		Innhentet		Nei
Eier	19.05.2022	Ga opplysninger om boligen	Ingen		Nei
Situasjonskart	19.05.2022		Innhentet		Ja
Eiendomsverdi.no	19.05.2022	Hjemmelsopplysninger	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2024	
2	30.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• 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 tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 dampsperrer 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 tilgjengelig 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.

• Fuktøk: 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 slitasjegrad: 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](#)

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



SITUASJONSPLAN FOR RINGERIKE KOMMUNE

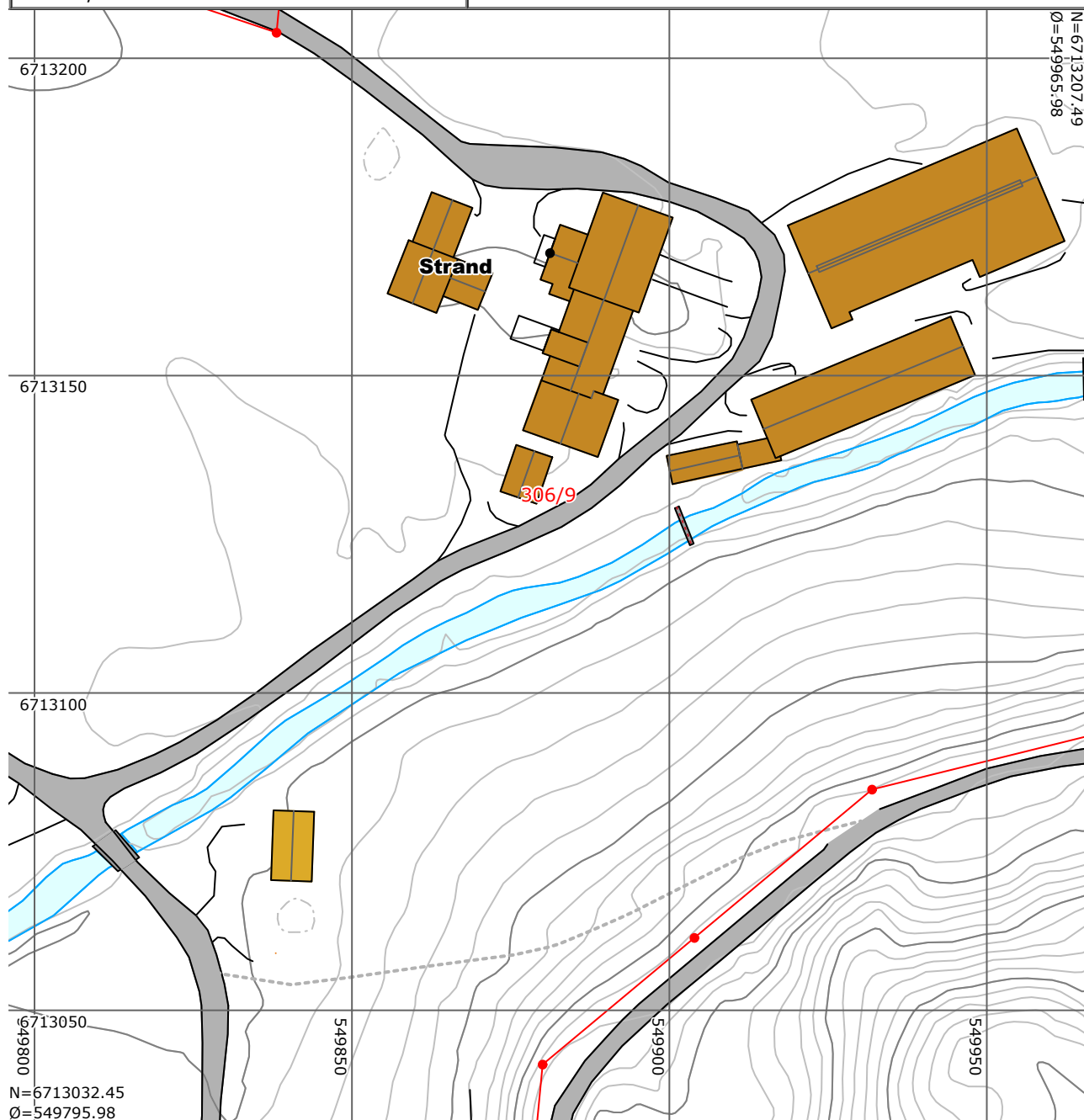
Eier
Gnr/bnr/fnr
Adresse
Areal, beregnet
Formål
Utnyttelse
Regplan nr.
Plannavn
Godkjent
Kommuneplanformål

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

Dato 27/5-2022

Målestokk 1:1000

Kommuneplanformål



- | | | | |
|--|--------------|--|-------------------------|
| | 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