



# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Fosserveien 245, 1963 FOSSER

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 59, bnr. 92

## Markedsverdi

5 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 500 m<sup>2</sup> BRA-i: 301 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.03.2025

Rapportdato: 11.03.2025

Oppdragsnr.: 11763-25017

Referansenummer: TW2509

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud

Vår ref:



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

# Norsk takst

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



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

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

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

## Rapportansvarlig

*Kåre A. Orderud*

Kåre Anders Fossum Orderud  
Uavhengig Takstingeniør  
kare.orderud@outlook.com  
916 20 097



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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
- løsløse 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Nåværende eiere har i perioden 2019-2025 utført:

- Renovert hele 1.etg. med nye gulv, vegger og himlinger.
- Montert ny vedovn/peisovn i stue.
- Ny hovedytterdør og terrassedør i stue.
- Renovert bad 1.etg.
- Nytt kjøkken.
- Fjernet radiatorer og lagt vannbåren gulvvarme i hele 1.etg.
- Bygget ny terrasse.

## Enebolig - Byggeår: 1923

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår.

Takkonstruksjon bygget om og rettet opp i ca. 1985/86. Undertak av rupanel.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe. Stigetrinn til feier. Det er ikke montert snøfangere på tak.

Veggene i eldste del av bygning tømmerkonstruksjon. Liggende plank i vegger. Bindingsverkskonstruksjon i tilbyggede deler fra 1985/86. Fasade/kledning har stående bordkledning og er hovedsakelig fra 1985/86.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1983, 1984, 1985 og 2006.

Malt hovedytterdør med slett inn/utside og glassfelt. Dør fra ca. 2019.

Dobbel balkongdør i stue 1.etg. med lav brystning og glassfelt. Dør fra ca. 2019.

Balkongdør i gang 1.etg. med høy brystning og glassfelt. Dør fra 2006 iht. dato på produkt.

Ytterdør i gang 1.etg. i malt tre med slett innside og profilert utside. Ukjent alder.

Balkongdør i soverom 2.etg. i malt tre. Høy brystning og glassfelt. Dør lar seg ikke åpne.

Balkong med tilgang fra soverom 2.etg.

Fundamentert på utkraget bjelkelag og skråstivere i vegg. Spaltegulv og rekkverk i tre.

Stor værslitasje på konstruksjon.

Balkong ikke inspisert fra soverom, da balkongdør ikke lar seg åpne.

Terrasse med tilgang fra stue og gang 1.etg.:

Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn.

Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Terrasse bygget ny/utvidet av eier selv i 2023.

Trapper i impregnerte materialer ved hovedinngang og til terrasse.

Trapp/terrasse mot nord-øst.:

Trapp fundamentert på impregnerte materialer lagt direkte på grunn.

Overbygget del av trapp/terrasse, fundamentert på støpte pilarer. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Flis, parkett, laminat og belegg.

Vegger: Slette malte plater, tapet, strietapet, malt strie og brystningspanel.

Himlinger: Slette malte plater, himlingsplater og MDF smarttak.

Alle overflater 1.etg. nye fra 2019-2025. Normal bruksslitasje.

Overflater 2.etg. antatt fra ca. 1985/86. Med behov for renovering.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Konstruksjon fra byggeår. Det antas at fleste gulv er rettet opp og etterisolert etter byggeår.

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

Boligen har dobbel-løpet elementpipe, fra ca. 1985. Vedovn/peisovn i stue 1.etg. fra 2021. Peisovn montert av fagperson.

Fuktsøk/hulltaking i rom under terreng.:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er synlig fuktighet på gulv mot øst.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke tilgang til krypkjeller.

Krypkjeller med naturlig lufting er ansett som risiko-konstruksjon med hensyn til fuktskader.

Det bør utføres jevnlige inspeksjoner i krypkjeller. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Boligen har 180° åpen malt repos tretrapp. Rekkverk en side. Manglende håndløper på vegg og krypsikring i trinn.

Trapp til kjeller. Plassbygget trapp. Det er meget lav fri høyde i trapp. Trapp er bratt med korte inntrinn.

Innvendig har boligen i 1.etg. malte slette fyllingsdører. Dører fra ca. 2019.

2.etg. med 1-speil heltre malte dører. Antatt fra ca. 1985/86. ved renovering av boligen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder av konstruksjoner og membran.

Bad renovert av eier på dugnad/egeninnsats.

# Beskrivelse av eiendommen

Veggene har fliser. Taket er slett malt med innfelt belysning. Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4mm fra flis ved terskel til kant ved badekar. Sluk plassert under badekar. Det er ca. 30mm høy flis-satt terskel mot dør.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse i form av bilder tatt av eier.

Sluk er ikke inspisert av takstingenør, da sluk er plassert under badekar.

Det er bildedokumentasjon av mansjett og smøremembran på gulv og vegger.

Servantskap med 2 skuffer og slette fronter. Laminat benkeplate med toppmontert sort servant. Badekar og vegghengt toalett.

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking/fuftsøk er foretatt i gulv under sluk fra kjeller.

## Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad/vaskerom 2.etg. er opplyst renovert i ca. 2018. Iht tidligere boligsalgsrapport.

Veggene har baderomsplater. MDF smarpanel i himling.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 45mm fra gulv ved terskel til slukrist i dusjsone.

Nedsenket dusjsone.

Det ble målt ca. 12mm fall til sluk i rom. Det er ca. 45mm oppbrett på belegg mot terskel.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

2 stk. servantskap med profilerte fronter, 2 skuffer. Laminat benkeplate med toppmonterte servanter. Speilskap på vegg. Dusjnise med glassdør og opplegg for vaskemaskin.

Det er kun naturlig ventilering via ventil i himling.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved gang på bakside av dusjnise.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med slette sorte fronter. Kompositt benkeplate med nedfelt enkel kum sort utførelse. Integrert stekeovn, microovn og kjølfryseskap i høyskap. Integrert oppvaskmaskin, vinkjøler og nedfelt induksjonstopp i benkeplate med ventilator.

Det bemerkes manglende komfyrvakt og vannstoppssystem i benk, som var krav ved montering av kjøkken.

Integrert kjøkkenventilator i induksjonstopp. Avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 2.etg. med belegg på gulv, våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak.

Gulvstående toalett og liten vegghengt servant. Kun naturlig avtrekk fra rommet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad 1.etg. og ellers åpent røranlegg i kjeller.

Rør i rør anlegg etablert ved renovering av bad og kjøkken.

Det er noe kobberør i kjeller. Ukjent alder.

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjeller.

Det ble opplyst fra eier at det meste av røranlegg er utført selv med egeninnsats.

Det er avløpsrør av plast. ukjent alder på avløpsrør.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

Det er installert luft til vann-varmepumpe. Tilkoblet varmtvannstank for lagring av varmt vann.

Vannbåren gulvvarme i hele 1.etg. Etablert i 2019- 2025. Anlegg utført av eier selv med egeninnsats.

Termostater for for hvert rom montert i uke 15. 2025.

Skjult el-anlegg i hele 1.etg. nytt ved renovering fra 2019-2024.

Åpent el-anlegg i 2.etg. fra ca. 1985.

Sikringsskap plassert i trapperom 1.etg. Automatsikringer.

Anlegg er gjennomgått av elektriker, april 2025, avvik lukket og komfyrvakt er montert.

Røykvarslere i flere rom 1.- og 2.etg. Ett 6kg brannslukningsapparat i 2.etg.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Dreneringen er antatt fra byggeår og ca. 1985. Ved tilbygg/renovering av boligen.

Bygningen har betonggrunnmur. Ukjent fundament under kjellervegger/grunnmur.

Svakt skrånende tomt. Svakt fall vekk fra boligen.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Ukjent alder på utvendige vann og avløpsledninger.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er oljetank i lukket rom i kjeller. Ukjent type. Oljetank med ukjent alder.

Det er satt granitt kantstein ved gårdsplass, mellom bolig og stabbur. Det er noe gjenstående arbeid ved kantstein og fullføring/oppfylling av plen, gårdsplass mot kantstein.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	500 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	301 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 200 000

## Arealer

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 550 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det er utbygget gang mot øst under takoverbygg. Fasade er endret mot syd og vest med utvidelse av terrasse og fjerning av ett vindu i nytt bad. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

### Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

### Hagestue

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke søknadsplikt for oppføring av bygninger under 50m<sup>2</sup>. Det forutsettes at plassering av bygning og areal meldes inn til kommune etter ferdigstillelse.

Det er antatt ikke meldt inn til kommune at bygning er oppført. Det bør påregnes innmåling og innmelding av bygning til kommunen.

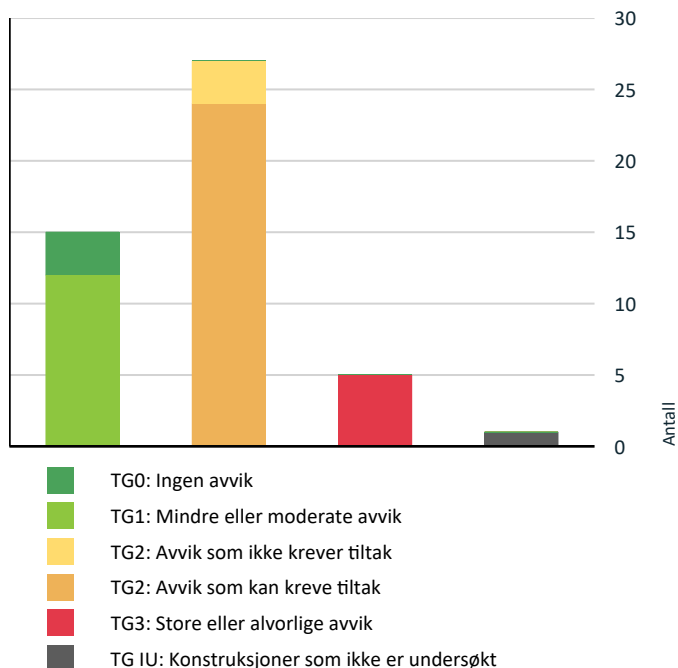
### Garasje

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

Det er bygget to stk. delvis isolerte boder innvendig i garasje.

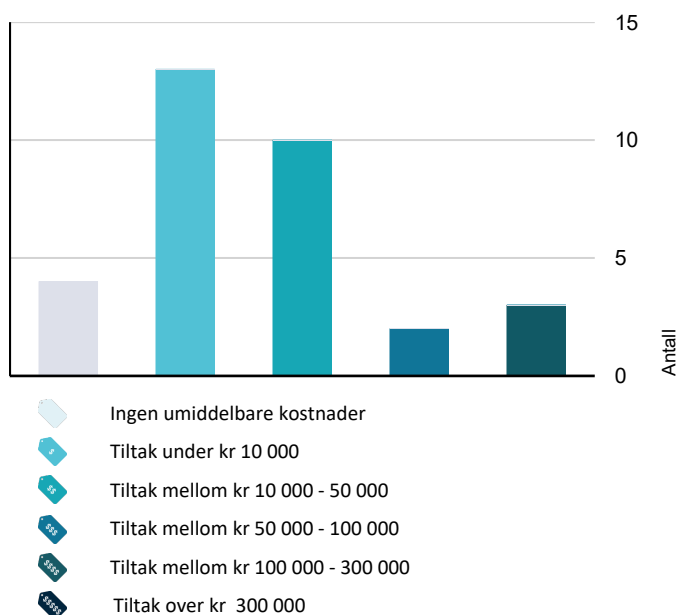
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Det tas forbehold om at befaringen er begrenset til nivå 1. Det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, inspeksjon er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feierevesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2.

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

## 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 > Balkongdør 2.etg. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapp til kjeller. [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Krypkkjeller [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 > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendige trapp mot nord/øst. [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1923

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Boligen er bebodd.

### Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning. Nye gulv, vegger og himling.
2023	Modernisering	Nytt bad 1.etg.
2025	Modernisering	Nye overflater stue m/trapp.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av tilstand på takteking og undertak.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 3 Nedløp og beslag

Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe. Stigetrinn til feier. Det er ikke montert snøfangere på tak.

**Årstall:** 1985

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

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

Det mangler snøfangere på tak over entre. Det var krav om snøfangere over områder det er naturlig å ferdes ved renovering/oppføring av boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Manglende snøfangere

### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene i eldste del av bygning tømmerkonstruksjon. Liggende plank i vegger. Bindingsverkskonstruksjon i tilbyggede deler fra 1985/86. Fasade/kledning har stående bordkledning og er hovedsakelig fra 1985/86.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ingen, eller svært liten/begrenset lufting i nedre kant av kledning. Sydvegg med spredte råteskader i kledning ved vinduer og værslitt/oppsprukket kledning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadet kledning må skiftes ut. Det bør vurderes utskifting av trepanel med størst slitasje/sprekker. Det må påregnes vask/rens og overflatebehandling av kledning.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Råteskader i bord ved vindu

# Tilstandsrapport



Værslitt kledning.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår. Takkonstruksjon bygget om og rettet opp i ca. 1985/86. Undertak av rupanel.

### Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Det ble funnet noe misfarging i undertak ved møne på ark. Sammenføyning mellom takvinkler.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøre ytterligere undersøkelser av dette, for om mulig å finne årsak til misfarging i undertak.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat kun er for nærmere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Misfarging i undertak.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1983, 1984, 1985 og 2006.

### Vurdering av avvik:

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

Det er flere vinduer som er vanskelige å åpne lukke. Vinduer tar i karm. Flere vinduer med slitasje på innvendig og utvendige overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer må justeres.

Flere vinduer må justeres for og fungere tilstrekkelig. Det må påregnes overflatebehandling av vinduer.

Det ble ikke funnet vinduer med punktert glass ved befarings. Med hensyn til alder kan det være vinduer med punktert glass.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TG 1 Dører

Malt hovedytterdør med slett inn/utside og glassfelt. Dør fra ca. 2019. Dobbel balkongdør i stue 1.etg. med lav brystning og glassfelt. Dør fra ca. 2019.

Balkongdør i gang 1.etg. med høy brystning og glassfelt. Dør fra 2006 iht. dato på produkt.

Ytterdør i gang 1.etg. i malt tre med slett innside og profilert utside. Ukjent alder.

## TG 3 Balkongdør 2.etg.

Balkongdør i soverom 2.etg. i malt tre. Høy brystning og glassfelt. Dør lar seg ikke åpne.

**Årstall:** 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør lar seg ikke åpne. Det antas å være råteskader i dør utvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes utskifting av dør.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tilgang fra soverom 2.etg.

Fundamentert på utkraget bjelkelag og skrånstivere i vegg. Spaltegulv og rekkverk i tre.

Stor værslitasje på konstruksjon.

Balkong ikke inspisert fra soverom, da balkongdør ikke lar seg åpne.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konstruksjon med værslitte overflater. Da balkong ikke er nærmere undersøkt, grunnet manglende tilgang, bør det gjøres nærmere undersøkelser av tilstand på balkong.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må foretas ytterligere undersøkelser av tilstand på balkong.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat kun er for ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Terrasser 1.etg.:

# Tilstandsrapport

Terrasse med tilgang fra stue og gang 1.etg.:  
Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn.  
Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Terrasse bygget ny/utvidet av eier selv i 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

## TG 1 Utvendige trapper

Trapper i impregnerte materialer ved hovedinngang og til terrasse.

## TG 2 Utvendige trapp mot nord/øst.

Trapp/terrasse mot nord-øst.:  
Trapp fundamentert på impregnerte materialer lagt direkte på grunn.  
Overbygget del av trapp/terrasse, fundamentert på støpte pilarer.  
Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist andre avvik:

Værslitte overflater på rekkverk og gulv. Rekkverk er for lavt iht. dagens krav til terrasse.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om endring av høyde på rekkverk til dagens krav. Åpning i rekkverk bør/må gjøres mindre.

Det må påregnes vask/rens og overflatebehandling av terrasse/trapp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

Rom/overflatebehandling:  
Gulv: Flis, parkett, laminat og belegg.  
Vegger: Slette malte plater, tapet, strietapet, malt strie og brystningspanel.  
Himlinger: Slette malte plater, himlingsplater og MDF smarttak.

Alle overflater 1.etg. nye fra 2019-2025. Normal bruksslitasje.  
Overflater 2.etg. antatt fra ca. 1985/86. Med behov for renovering.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser i gulv entre 1.etg. med sprekker, manglende fuger. Det er «bom»/løse fliser i entre. fuger sprukket da fliser er løse.  
Parkett gulv i gang 1.etg. (ved utgang til terrasse) med mye skader/riper i gulv.

Alle overflater i 2.etg. med til del høy bruksslitasje. Skader i tapet i flere rom, laminat gulv med manglende listverk, svelleskader og glipper i gulv.  
Gulv i 2.etg. er skrudd fast i undergulv i soverom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser i entre 1.etg. må påregnes utbedret. Ukjent omfang av utbedring her. Da tiltak avhenger av underlag for fliser. Parkett i gang 1.etg. må påregnes skiftet/slipes.

Overflater i 2.etg. fremstår med behov for renovering/overflatebehandling i alle rom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Konstruksjon fra byggeår. Det antas at fleste gulv er rettet opp og etterisolert etter byggeår.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har dobbel-løpet elementpipe, fra ca. 1985. Vedovn/peisovn i stue 1.etg. fra 2021. Peisovn montert av fagperson.

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Fuktsøk/hulltaking i rom under terreng.:  
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.  
Det er synlig fuktighet på gulv mot øst.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er synlig fukt på kjeller i rom mot øst.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengning inn i kjeller.

Det bør gjøres tiltak, evt. redrenering og fuktsikring for å unngå fuktgjennomtrengning inn i kjeller.

Se punkt drenering.

Kjellere fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjellere fra denne byggetiden er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport



Synlig fukt på kjellergulv.

## ! TG IU Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke tilgang til krypkjeller.

Krypkjeller med naturlig lufting er ansett som risiko-konstruksjon med hensyn til fuktskader.

Det bør utføres jevnlig inspeksjoner i krypkjeller. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har 180gr åpen malt repos tretrapp. Rekkverk en side. Manglende håndløper på vegg og krypsikring i trinn.

**Årstall:** 1985 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

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

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Avstand mellom trinn er såpass store at det anbefales og lage mindre åpninger.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 3 Innvendige trapp til kjeller.

Trapp til kjeller. Plassbygget trapp. Det er meget lav fri høyde i trapp. Trapp er bratt med korte inntrinn.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trapp er ikke egnet som trapp mellom boligrom. Kjeller er i dag kun teknisk rom/bod rom.

Eventuelle tiltak avhenger av bruken av kjeller.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Kjellertrapp

## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen i 1.etg. malte slette fyllingsdører. Dører fra ca. 2019.

2.etg. med 1-speil heltre malte dører. Antatt fra ca. 1985/86. ved renovering av boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør til bad 1.etg. med skade, hull i dørblad.

Dører 2.etg. med slitasje i overflater og noen dører med skader i terskler, dørblader.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må foretas utbedring, eventuelt utskifting av skadede dører.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder av konstruksjoner og membran.

Bad renoverert av eier på dugnad/egeninnsats.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er slett malt med innfelt belysning.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Det er stort vindu over badekar.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Om mulig bør det gjøres tiltak. Treverk i vindu må beskyttes mot fuktighet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Stort vindu over badekar.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4mm fra flis ved terskel til kant ved badekar. Sluk plassert under badekar.

Det er ca. 30mm høy flis-satt terskel mot dør.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Gulv i rommet er tilnærmet flatt.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket. Det må utvises forsiktighet med vannsøl i rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse i form av bilder tatt av eier.

Sluk er ikke inspisert av takstingenør, da sluk er plassert under badekar. Det er bildedokumentasjon av mansjett og smøremembran på gulv og vegger.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med 2 skuffer og slette fronter. Laminate benkeplate med toppmontert sort servant. Badekar og vegghengt toalett.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sisterna.

Veggmontert toalett er levert av TECE innbygningssystemer trolig med SafetyBag. Det foreligger ikke dokumentasjon på sisterneløsning.

TECE sin toalettsisterna ivaretar dagens krav til flomsikring hvis den er montert iht. monteringsveiledning.

Sealingbag er en plastkappe som opplyses å være dokumentert vannrett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann fra sisterna, ut mellom vegg og skål, gjennom drengsåpningen i støydemplingsplaten til sluk i våtrom eller til lekkasjeføler i tørre rom.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det opplyses fra produsent:

Vår innbygningssystemer med Sealingbag oppfyller kravene i TEK når den installeres i et våtrom med påstrykningsmembran som tettesjikt foran sisternen.

Det opplyses i skriv fra DIBK at de finner at systemet med sealingbag kan anvendes som alternativ løsning til løsningene beskrevet i teknisk forskrift. Systemet antas å være gjennomprøvd etter mange installasjoner uten lekkasjer. Ikke videre kontrollert av takstmannen.

Veggmontert toalett er levert av TECE innbygningssystemer med SafetyBag. Det foreligger DDV-dokumentasjon på sisterneløsning.

TECE sin toalettsisterna ivaretar dagens krav til flomsikring, men ikke Sinteff sin preaksepterte løsning. Det er ikke fremvist prosjekteringsanalyse på sisterneløsningen. Ikke videre kontrollert av takstmannen

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

# Tilstandsrapport

Det er ikke etablert tilluftsventilering til rommet.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking/fuksøk er foretatt i gulv under sluk fra kjeller.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad/vaskerom 2.etg. er opplyst renovert i ca. 2018. Iht tidligere boligsalgsrapport.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. MDF smarpanel i himling.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplater er ikke montert helt rett, i lodd på vegger. Plater trapper i skjøter. Manglende fuging mellom bunnlist og plater. Plater er ikke montert fagmessig.

Dette har medført fuktskader/svelling i nedre kant av plater i dusjsone.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas utbedring av skadede plater.

Det må foretas utbedring/utskifring av skadede plater. Øvrige plater må fuges mellom bunnlist og plate.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 45mm fra gulv ved terskel til slukrist i dusjsone.

Nedsenket dusjsone.

Det ble målt ca. 12mm fall til sluk i rom. Det er ca. 45mm oppbrett på belegg mot terskel.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Det er sprekk i gulvbelegg under servantskap i overgang mellom gulv og vegg.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må foretas utbedring av belegg under servantskap. Det er fare for fuktighet inn i konstruksjon.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er fare for fukt i konstruksjoner.

Se overflate gulv. Det er sprekk i belegg under servantskap.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekk i belegg må tettes. Det er fare for fukt inn i konstruksjon.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2 stk. servantskap med profilerte fronter, 2 skuffer. Laminate benkeplate med toppmonterte servanter. Speilskap på vegg. Dusj-nisje med glassdør og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er kun naturlig ventilering via ventil i himling.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved gang på bakside av dusjnisje.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med slette sorte fronter. Kompositt benkeplate med nedfelt enkel kum sort utførelse. Integrert stekeovn, microovn og kjøl/fryseskap i høyskap. Integrert oppvaskmaskin, vinkjøler og nedfelt induksjonstopp i benkeplate med ventilator.

Det bemerkes manglende vannstoppsystem i benk, som var krav ved montering av kjøkken.

**Årstall:** 2019      **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

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

Det er drypplekkasje fra blandebatteri på kjøkken. Det er ikke montert vannstoppsystem ved oppvaskmaskin.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Blandebatteri må repareres. Vannstoppsystem må etableres.

**Kostnadsestimat:** Under 10 000

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Integrert kjøkkenventilator i induksjonstopp. Avtrekk ut.

**Årstall:** 2019      **Kilde:** Eier

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2.etg. med belegg på gulv, våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak.  
Gulvstående toalett og liten vegghengt servant. Kun naturlig avtrekk fra rommet.

**Årstall:** 1986      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat:** Under 10 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad 1.etg. og ellers åpent røranlegg i kjeller. Noe Kobberrør i kjeller-tak. Ukjent alder.

Rør i rør anlegg etablert ved renovering av bad og kjøkken.

Det er noe kobberør i kjeller. Ukjent alder.

Det ble opplyst fra eier at det meste av røranlegg er utført selv med egeninnsats.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Det er ikke sikker avledning av eventuelt lekkasjevann fra vanninstallasjoner i kjeller. Mangler sluk i gulv.

## Konsekvens/tiltak

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

Anlegget bør/må gjennomgås av fagperson. Og det må etableres vannstoppsystem i kjeller for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat:** 10 000 - 50 000

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. ukjent alder på avløpsrør.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.
- Det er påvist andre avvik:

Rørproppleg for avløp fra nytt bad og kjøkken er utført av eier selv med egeninnsats.

## Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Andre tiltak:

Avløpsanlegg bør sjekkes av fagperson.

**Kostnadsestimat:** Under 10 000

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

**Årstall:** 1985      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til vann-varmepumpe. Tilkoblet varmtvannstank for lagring av varmt vann.

**Årstall:** 2011      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 2 varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjeller.

**Årstall:** 2010      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



# Tilstandsrapport

Det er ikke sluk i rommet eller etablert annen kompenserende løsning for avrenning.

Bereder er tilkoblet vanlig stikk.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør/må etableres sikker avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å lukke avviket.

Det bør etableres el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i hele 1.etg. Etablert i 2019- 2025. Anlegg utført av eier selv med egeninnsats.

Termostater for for hvert rom montert i uke 15. 2025.

**Årstill:** 2019 **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at anlegget ikke er utført av rørlegger.

Det er opplyst fra eier at anlegget/gulvvarme er utført selv med egeninnsats.

## Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør etterses av fagperson.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 1 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.*

Skjult el-anlegg i hele 1.etg. nytt ved renovering fra 2019-2024. Åpent el-anlegg i 2.etg. fra ca. 1985.

Sikringsskap plassert i trapperom 1.etg. Automatsikringer.

Anlegg er gjennomgått av elektriker, april 2025, avvik lukket og komfyrvakt er montert.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2019 Ved rehabilitering av 1.etg.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Siste samsvarserklæring fra 11.04.2025. Anlegg er gjennomgått av elektriker, avvik lukket og komfyrvakt er montert.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ukjent**

## Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann.

## ! TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere i flere rom 1.- og 2.etg. Ett 6kg brannslukningsapparat i 2.etg.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

### TG 3 Fuktsikring og drenering

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

Dreneringen er antatt fra byggeår og ca. 1985. Ved tilbygg/renovering av boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er synlig fuktighet på gulv i kjeller mot vest. Det antas at utvendig fuktsikring og drenering har svært begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det må utføres redrenering av boligen for å unngå fuktighet i kjeller. Utvendig fuktsikring må skiftes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Ukjent fundament under kjellervegger/grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er vertikal sprekke i grunnmur mot vest.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen må overvåkes jevnlig. Det har ikke vært utvikling i sprekke i senere år iht. eier.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 0 Terrenghold

Svakt skrånende tomt. Svakt fall vekk fra boligen.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Ukjent alder på utvendige vann og avløpsledninger. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Oljetank

Det er oljetank i lukket rom i kjeller. Ukjent type. Oljetank med ukjent alder.

**Årstall:** 1985

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 2 Andre tomteforhold

Det er satt granitt kantstein ved gårdsplass, mellom bolig og stabbur. Det er noe gjenstående arbeid ved kantstein og fullføring/oppfylling av plen, gårdsplass mot kantstein.

**Årstall:** 1924

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe gjenstående arbeid ved kantstein og fullføring/oppfylling av plen, gårdsplass mot kantstein.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det må påregnes fullføring av uteområde.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Bygninger på eiendommen

## Stabbur



### Anvendelse

Lagring

### Byggeår

1923

### Kommentar

Iht. tidligere takst.

### Standard

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

### Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Stabbur.:

Bygningen er fundamentert på betongpilarer til antatt fast grunn.

Vegger er oppført i uisolert reisverk av tre som utvendig er kledd med stående trekledning.

Vegger i 1.etg. med nyere kledning. Meget værslitt kledning på 2 etg.

Saltak-konstruksjon av tre. Yttertaket er tekket med profilerte metall takplater.

Råteskader i vindskier.

Dør i panel fra byggeår.

Vinduer i trerammer med isolerglass, ukjent alder. 2 vinduer i 2.etg. med enkelt glass fra byggeår.

Det er lagt trekkerør for strøm, vann og avløp frem til stabbur. Ikke tilkoblet.

Stabbur fremstår med behov for vedlikehold.

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

## Hagestue



### Anvendelse

Rekreasjon

### Byggeår

2018

### Kommentar

Iht. tidligere takst.

### Standard

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

### Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Frittstående hagestue.:

Bygningen er fundamentert med betongdekke på grunn, antatt fast grunn.

Vegger er oppført i isolert trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Pulttak-konstruksjon av tre. Yttertaket er tekket med profilerte metall takplater, sorte. Takrenner og nedløp i sort stål.

Terrassedører/skyvedører av aluminium og med glassfelt med 2-lags glass.

Vinduer i trerammer/-karmen med 2-lags glass.

Rom/overflatebehandling.:

Gulv: Gulvbelegg.

Himling/vegger: Beiset trepanel.

Terrasseplattning på to sider av hagestue med bjelkelag og spaltegulv av tre. Fundamentert direkte på singlet grunn.

Innlagt strøm.

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

## Garasje



### Anvendelse

Biloppstilling/lagring.

### Byggeår

1987

### Kommentar

Iht. tidligere takst.

### Standard

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

### Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Frittstående trippel garasje.:

Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt faste grunn. Grovstøpt dekke med noe skader i gulv. Vegger i isolert trebindingsverk direkte på plate. Støpt petring på en vegg. Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Saltak- sperre konstruksjon i tre med synlige limtre-bjelker. Yttertak er tekket med sorte takplater. Takrenner og nedløpsrør i sort stål utførelse.

3 stk leddporter i tre.

Vinduer i trerammer med enkelt glass.

Dører/porter og vinduer fra byggeår.

Innlagt strøm. Åpent El-anlegg i garasjen.

Utvendig kledning med værslitasje. Noe råteskadet kledning på ett hjørne mot nord-vest, grunnet manglende taknedløp. Det er bygget opp 2 isolerte rom innvendig i garasje. Ett rom med gjenstående montering av himling.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

## 301 m<sup>2</sup>/301 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Hall, 2 Trapperom, Bad, Kjøkken, Stue, Stue m/trapp, 2 Gang, Bad/vaskerom, 2 Soverom, 3 Alkove, Toalettrom, 2 Bod

*Andre bygg:* Stabbur, Hagestue, Garasje  
*Bruksareal andre bygg:* 199 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

## Kr 5 200 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

## Kr 7 550 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**5 200 000**

### Konklusjon markedsverdi

**5 200 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Haldenveien 1019 ,1963 FOSSER 173 m <sup>2</sup> 1953 4 sov	13-11-2022	4 250 000	<b>4 650 000</b>		4 650 000	<b>26 879</b>
2 Haldenveien 940 ,1963 FOSSER 178 m <sup>2</sup> 1940 4 sov	02-05-2021	3 990 000	<b>3 990 000</b>		3 990 000	<b>22 416</b>
3 Engaveien 16 ,1963 FOSSER 248 m <sup>2</sup> 1989 4 sov	20-11-2019	4 750 000	<b>4 375 000</b>		4 375 000	<b>17 641</b>
4 Kongleveien 6 ,1963 FOSSER 292 m <sup>2</sup> 2002 3 sov	03-11-2019	4 500 000	<b>4 500 000</b>		4 500 000	<b>15 411</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt	Kr.	33 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	30 000
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.	10 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>73 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	2 800 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 950 000</b>

### Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	300 000
<b>Sum teknisk verdi - Stabbur</b>	<b>Kr.</b>	<b>250 000</b>

### Hagestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	430 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	40 000
<b>Sum teknisk verdi - Hagestue</b>	<b>Kr.</b>	<b>390 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	220 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>330 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 6 920 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
-------------------	-----	---------



<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>650 000</b>
----------------------------	------------	----------------

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>7 550 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	145			145	107		145
2.Etasje	105			105	4	3	108
Kjeller	51			51			51
<b>SUM</b>	<b>301</b>				<b>111</b>	<b>3</b>	<b>304</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>301</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Hall, Trapperom, Bad, Kjøkken, Stue, Stue m/trapp, Gang		
2.Etasje	Trapperom, Gang, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Alkove/soverom, Alkove 2/soverom, Toalettrom, Alkove 3/soverom		
Kjeller	Bod, Bod 2		

### Kommentar

Takhøyde i kjeller variere mellom ca. 196-202cm.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er utbygget gang mot øst under takoverbygg. Fasade er endret mot syd og vest med utvidelse av terrasse og fjerning av ett vindu i nytt bad. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Hele 1.etg. er renovert fra 2019- 2025. Arbeid hovedsakelig utført på dugnad med ufaglært og faglærte personer. Info iht. eier.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Stabbur

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		41		41	
2.Etasje		55		55	
<b>SUM</b>		<b>96</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>96</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:*

## Hagestue

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		27		27	45
<b>SUM</b>		<b>27</b>			<b>45</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>27</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Hagestue	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke søknadsplikt for oppføring av bygninger under 50m<sup>2</sup>. Det forutsettes at plassering av bygning og areal meldes inn til kommune etter ferdigstillelse.  
Det er antatt ikke meldt inn til kommune at bygning er oppført. Det bør påregnes innmåling og innmelding av bygning til kommunen.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		76		76	
<b>SUM</b>		<b>76</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>76</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er bygget to stk. delvis isolerte boder innvendig i garasje.

### 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	250	51
Stabbur	0	96
Hagestue	0	27
Garasje	0	76

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	59	92		0	2460.3 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

### Adresse

Foserveien 245

### Hjemmelshaver

Berg Arne-Petter Gangnæs, Sivertsen Marielle Charlen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom beliggende i Fosserveien 245, Fosser i Aurskog- Høland kommune.  
Nærområdet består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Det er ca. 3 km til Løken sentrum som har et utvalg av butikker og servicetilbud.  
Det er ca. 9 km til Bjørkelangen som er kommunesenter med et større utvalg av butikker og service tilbud.  
På Løken er det skole fra 1 til 7 trinn, samt barnehager.  
Like ved skolen er det også idrettshall, ballbinge og fotballbaner.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint tur-terreng, lysløype og skiterreng i Løken og omegn.

Offentlig kommunikasjon med buss fra Fosser, ca.400m fra boligen.  
Det er Ca. 37 km til Lillestrøm Ca. 58 km til Oslo.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei på boligfeltet og liten privat stikkvei frem til eiendommen.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 2460 m<sup>2</sup> iht. Eiendomsverdi.no

Parkering på stor singlet gårdsplass eller i garasje.

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning.  
Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

### Tinglyste/andre forhold

Det er opplyst om ca. årlig strømforbruk på eiendommen på 22 000 Kwh. i 2024.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 900 000	2020

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	03.03.2025	Datert 29.08.2019	Gjennomgått	18	Nei
Eier	03.03.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.03.2025	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
Boligmappa.no	05.03.2025	Bilder/dok. bad 1.etg. Og dokumentasjon fra elektriker.	Gjennomgått	20	Nei
3D planskisser	04.03.2025	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	2	Ja
Samsvarserklæringer	04.03.2025	For el-anlegg.	Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	04.03.2025	Plan og fasader bolig. Datert 1985. Plan og fasade garasje. datert 1987.	Gjennomgått	4	Nei
El-rapport.	04.03.2025	Fra Høland og Setskog el-verk. Datert 21.06.2021	Gjennomgått	2	Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.03.2025	
2	11.03.2025	
3	11.03.2025	



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren 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 fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren bak. Dette er 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/TW2509>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon