

Tilstandsrapport



Enebolig



Mosebakken 4, 1963 FOSSER



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 57, bnr. 129

Markedsverdi

4 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 20.01.2026

Oppdragsnr.: 10816-26006

Referansenummer: ZM2372

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

Larsen Havnen AS

Takstingeniør

Rapportansvarlig



Petter Larsen Havnen

larsen@takstpartner.no

922 11 434

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 2019.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 2021.

Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har saltakskonstruksjon i tre.

Det er ingen tilgang til loftet for inspeksjon. Det bør lages tilgang til loftet for inspeksjon. Loft er konstruksjon som jevnlig bør kontrolleres.

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret.

Det er ikke snøfangere, men det er ru takstein og snøfangere er da ikke nødvendig med denne takvinkelen.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene har produksjonsår 2019.

Entredør i slett hvitmalt utførelse med 4 små glassfelt.

Terrassedør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre. Rekkverk av PVC/plast.

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon. Spaltegulv av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Panelplater, malte plater/flater og fliser.

Himling: Malte plater/flater.

Gulv og overflater er fra byggeåret.

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og 2 soverom.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde.

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Boligen har isolert stålpipeline. Tilkoblet peisovn i stue.

Innerdører: 4-speils formpressede dører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue.

Luft til luft varmepumpe i stue.

Elektrisk gulvvarme i entre/gang, toalettrom, vaskerom, badrom og stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet har standard fra byggeåret.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:

Ferdigattest.

Bad/wc består av: Veggmont. wc. Dusjnise med fast dusjvegg.

Baderomsinnredning med servantskap, speilskap og veggskap.

Vaskerommet har standard fra byggeåret.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:

Ferdigattest.

Vaskerommet består av: Benkeskap med nedfelt vaskeku av metall.

Overskap. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Ventilasjonsanlegg. Sikringsskap.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og sorte slette fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.

Ventilator med avtrekk.

Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikroovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.

Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenken.

Komfyrvakt.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet består av: Veggmont. wc, servantskap og speil.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.

Ventilasjon: Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret. Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2019 og er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Dokumentasjon på anlegget er fremvist (ligger i Boligmappa).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell/sprengstein.

Dreneringen er fra 2019.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Tomten er dels flat og dels skrånende ned mot syd/øst.

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

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	147 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	98 m ²
Totalpris	4 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

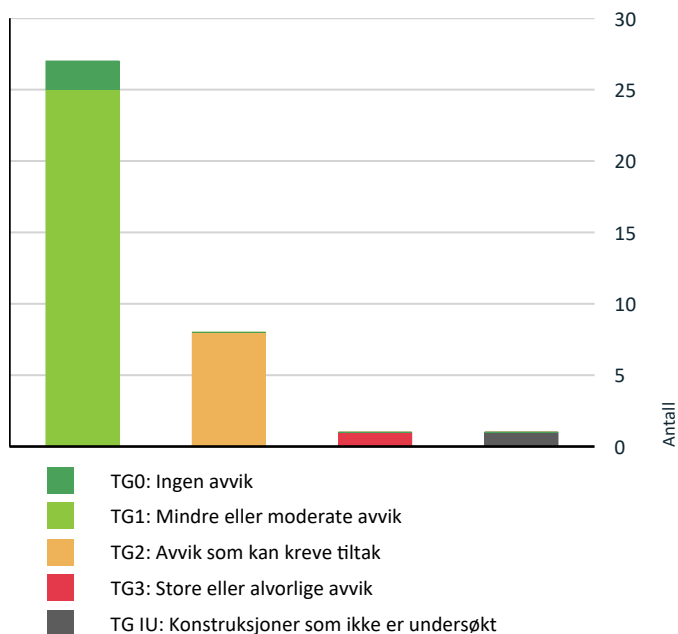
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes for å kontrollere bygningens godkjente bruk.

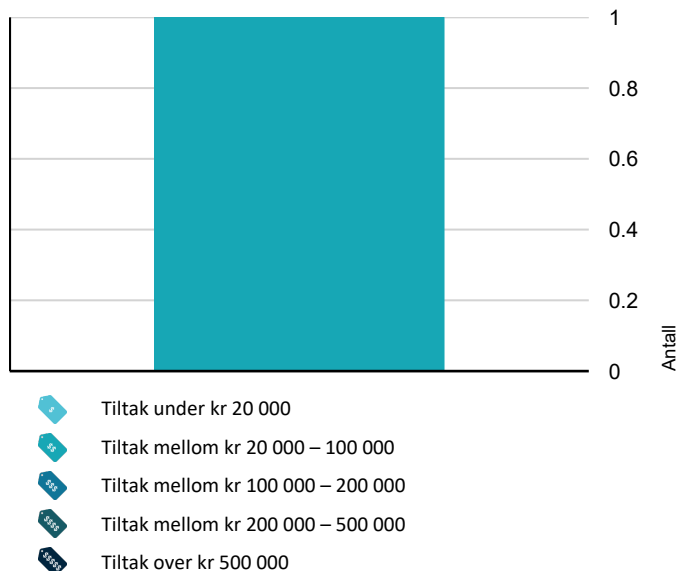
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Membran og tettesjikt - vegger

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Terrasse

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2019

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret. Det er ikke snøfangere, men det er ru takstein og snøfangere er da ikke nødvendig med denne takvinkelen.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har saltakskonstruksjon i tre. Det er ingen tilgang til loftet for inspeksjon.

Det bør lages tilgang til loftet for inspeksjon. Loft er konstruksjon som jevnlig bør kontrolleres.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene har produksjonsår 2019.

Dører

Entredør i slett hvitmalt utførelse med 4 små glassfelt. Terrassedør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.

Dørene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler terskelbeslag på begge dørene. Dette øker risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen, noe som igjen kan føre til skader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres terskelbeslag på begge dørene for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre. Rekkverk av PVC/plast.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Takoverbygd inngangsparti

Tilstandsrapport

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon.
Spaltegulv av tre.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Panelplater, malte plater/flater og fliser.
Himling: Malte plater/flater.

Gulv og overflater er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis svinnsprekker i veggoverflater, hjørner mv.
Det er stedvis gliper mellom gulv og gulvlist.
Årsaken er ukjent, men dette kan skyldes materialkramp etter byggeperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedring av svinnsprekker i veggoverflater og tette gliper mellom gulv og gulvlist for å hindre videre sprekke dannelse og for å sikre et tilfredsstillende estetisk resultat.

! TG 1 Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og 2 soverom.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpip. Tilkoblet peisovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Iht. Nedre Romerike Brann- og redningsvesen er det ikke registrert noen skorsteinsløp eller ildsted på denne boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skorsteinsløp og ildsted må meldes inn til Nedre Romerike Brann- og redningsvesen for å sikre at forskriftsmessige krav overholdes.

Manglende registrering kan medføre at tilsyn og kontroll ikke blir utført, noe som øker risikoen for brann og reduserer sikkerheten i boligen.



! TG 1 Innvendige dører

4-speils formpressede dører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har standard fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:
Ferdigattest.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater (våtromsmaling iht. eier). Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran fra byggeåret.
Dokumentert med ferdigattest.
Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Membran og tettesjikt - vegger

Vaskerommet har våt sone på veggen ved vaskekummen.
Det er benyttet panelplater av mdf med våtromsmaling.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det mangler våtromsmembran i våt sone på veggen ved vaskekummen.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Det bør etableres godkjent våtromsmembran i våt sone på vegg ved vaskekummen for å hindre fuktskader i underliggende konstruksjoner. Manglende membran medfører økt risiko for vanninntrenging og påfølgende skader på vegg og tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet består av: Benkeskap med nedfelt vaskekum av metall.
Overskap. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.
Ventilasjonsanlegg. Sikringsskap.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra stue mot vaskerommet.
Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

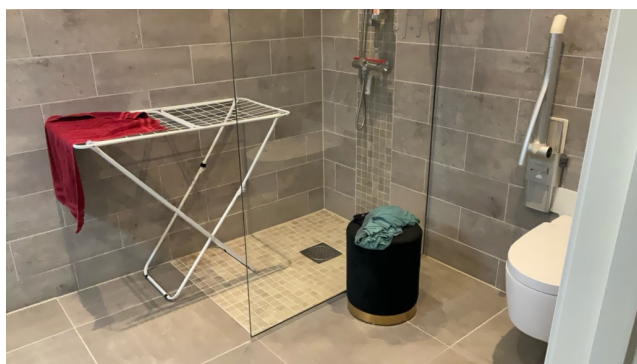


1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet har standard fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:
Ferdigattest.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt og har downlights.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Det er bom i enkelte fliser i dusjnisen.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran fra byggeåret.

Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.



1. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc består av: Veggmont. wc. Dusjnise med fast dusjvegg. Baderomsinnredning med servantskap, speilskap og veggskap.

Det foreligger ikke dokumentasjon på sisterneløsningen.

Veggmontert toalett vurderes til å være innbygningssisterne med Sealingbag.

Toalettssisternen ivaretar dagens krav til lekkasjesikring hvis den er montert iht. monteringsveiledning.

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

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

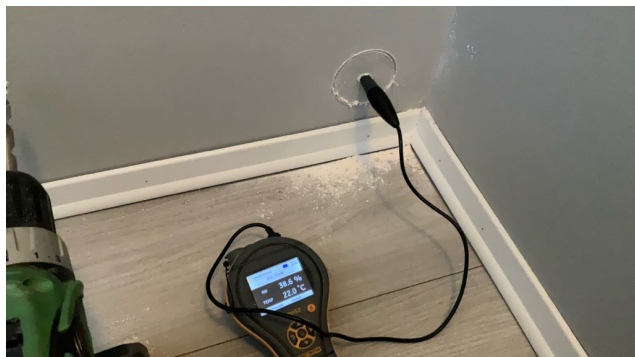
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra stue mot dusjnise bad.

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

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og sorte slette fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.
Ventilator med avtrekk.
Integriert induksjonstopp, stekeovn, mikroovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenken.
Komfyrvakt.

Innredningen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis gliper mellom sokkelen og laminatgulvet.
Innredningen er stedvis satt ovenpå laminatgulvet og dette er ikke iht. monteringsveiledningen da gulvet skal ligge flytende.
Det mangler front på oppvaskmaskinen (denne skal monteres iht. eier).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres front på oppvaskmaskinen for å sikre fullverdig funksjon og estetikk.

Gliper mellom sokkel og laminatgulv bør tettes for å hindre smussansamling og på grunn av estetikk.

Gulvet under innredningen bør fjernes slik at gulvet får ligge flytende.
Feilmontering kan føre til skader på gulvet over tid.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet består av: Veggmont. wc, servantskap og speil.
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.
Ventilasjon: Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Det foreligger ikke dokumentasjon på sisterneløsningen.
Veggmontert toalett vurderes til å være innbygningssisterne med Sealingbag.
Toalettsternen ivaretar dagens krav til lekkasjesikring hvis den er montert iht. monteringsveiledning.
Sealingbag er en plastkappe som opplyses å være dokumentert vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann fra sisterna, ut mellom vegg og skål, gjennom drengåpningen i støydempingsplaten til sluk i våtrom eller til lekkasjeføler i tørre rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler lekkasjevarsler, da denne er fjernet av eier. Lekkasjevarsler kan monteres i henhold til eierens opplysninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasjevarsler må monteres for å sikre tidlig varsling og automatisk avstengning av vannet ved eventuell lekkasje.
Manglende lekkasjevarsler øker risikoen for uoppdagede lekkasjer og påfølgende fuktskader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret. Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det mangler tettemuffer på varerør i kjøkkenbenken.

Det mangler tettemuffer/proppler i rørskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Ved eventuelle lekkasjer på anlegget kan dette føre til skader. Rørskapet må tettes og det må monteres tettemuffer der hvor dette mangler.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue.

Varmepumpen har produksjonsår 2020.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2019 og er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Dokumentasjon på anlegget er fremvist (ligger i Boligmappa).

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019

Tilstandsrapport

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
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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell/sprengsteinsfylling.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2019.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

! TG 2 Terrengforhold

Tomten er dels flat og dels skrånende ned mot syd/øst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Det er dårlig fall/flatt terreng på nordsiden av eneboligen.

Eiendommen ligger i område for Marin Leire (skredutsatt) iht. kart. Bygningene er bygget på fjell/sprengstein og det er synlig fjell på tomten.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales å overvåke terrengforholdene og sørge for at overvann ledes bort fra grunnmuren for å redusere risiko for vannansamling og fuktskader.

Selv om bygningene er fundamentert på fjell/sprengstein, bør man være oppmerksom på at eiendommen ligger i et område med marin leire og potensiell skredfare, og gjøre seg kjent med relevante geotekniske rapporter og anbefalinger for området.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

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

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Eiendommen ligger i område utsatt for Marin Leire (kvikkleire).

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det anbefales å innhente ytterligere informasjon om risiko for skred fra kommunen eller relevante myndigheter.

Konsekvensen av å ikke undersøke dette nærmere kan være økt fare for skade på bygning og personer ved et eventuelt skred.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

98 m²/98 m²

Enebolig: Entré, Toalettrom, Vaskerom, 2 Soverom, Bad, Stue, Kjøkken

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 49 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 600 000

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

4 250 000

Konklusjon markedsverdi

4 250 000

Markedsvurdering

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Mosebakken 11 ,1963 FOSSER 94 m ² 2012 3 sov	14-05-2023	3 950 000	3 800 000		3 800 000	40 426
2 Lyngveien 4 ,1963 FOSSER 93 m ² 2022 2 sov	26-10-2022	3 550 000	3 500 000		3 500 000	37 634
3 Jorudveien 20 ,1963 FOSSER 115 m ² 2006 3 sov	15-07-2025	4 250 000	4 250 000		4 250 000	36 957
4 Oddvar Kinnestads vei 4 ,1960 LØKEN 86 m ² 2018 3 sov	15-04-2025	3 290 000	3 175 000	5 669	3 180 669	35 341
5 Sanderveien 8 ,1963 FOSSER 85 m ² 1950 1 sov	07-02-2022	2 600 000	2 600 000		2 600 000	30 588
6 Mosebakken 19 ,1963 FOSSER 129 m ² 1996 3 sov		3 690 000				28 385
7 Haldenveien 1057 ,1963 FOSSER 87 m ² 1930 2 sov	16-11-2025	2 490 000	2 450 000		2 450 000	28 161
8 Vandåsveien 14 ,1963 FOSSER 110 m ² 1954 3 sov	21-04-2025	2 490 000	2 450 000		2 450 000	22 273

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	19 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 800
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	53 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 350 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	450 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 800 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befarings tidspunktet. 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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

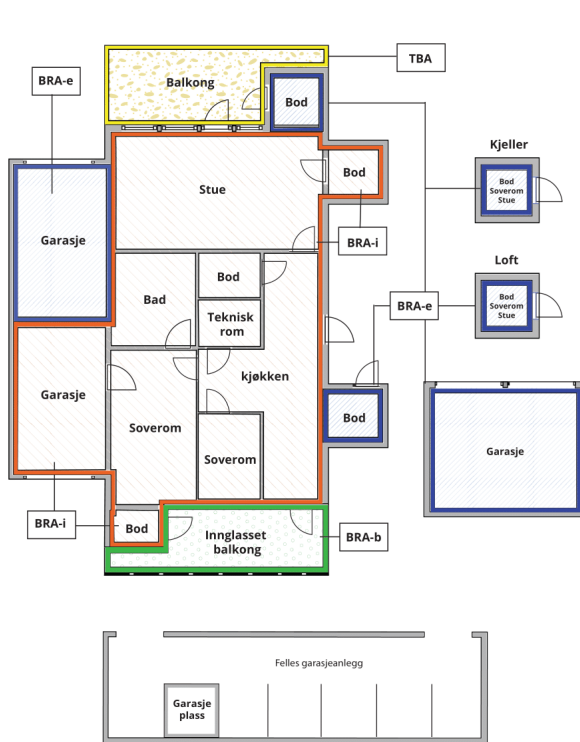
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	98			98	61
SUM	98				61
SUM BRA	98				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, toalettrom, vaskerom, soverom 1, soverom 2, bad/wc, stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		49		49	
SUM		49			
SUM BRA	49				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes for å kontrollere bygningens godkjente bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Garasjen ble oppført i 2021.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Jan Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	57	129		0	1203.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Mosebakken 4							
Hjemmelshaver Jan Jensen.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde på Fosse ca. 2,7km. nord for Løken sentrum.
Det er gode turmuligheter nærliggende skog og mark.
Det er offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet (fra Haldenveien).

Løken har barnehage og barneskole.

Løken har et utvalg av butikker og servicetilbud med bla. dagligvarebutikker, bensinstasjon, byggevare, kafe, gatekjøkken, bank, apotek, frisør mm.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.203,5m².

Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst og gårdsplass. (det er en sprekk i asfalten på gårdsplassen iht. eier).

Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.

Gode lys- og solforhold.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

Byggeår

2021

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Standard

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

Det er noe gjenstående arbeider på bla. utvendig fasade.

Det mangler snøfangere (det er fare for snøras).

Garasjen er innvendig innredet/platekledd, men det er i enkel utførelse med noe gjenstående arbeider og det mangler listverk, utføring mm.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

Beskrivelse

Frittstående garasje.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.

Vegger er oppført dels med murte lettklinkerblokker og dels med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med stående trebordkledning og det er liggende trebordkledning på gavler.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.

Gangdør i slett hvitmalt utførelse.

Vindu i PVC med 2-lags glass.

Garasjen er innvendig platekledd og har malt betonggulv. Oppvarming med luft til luft varmepumpe.

Garasjen er tilknyttet alarmanlegg.

Tilbygd bod i enkel trekonstruksjon.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	18.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	19.01.2026		Fremvist	5	Nei
Eier	18.01.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	12.01.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	18.01.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	
2	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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