

Tilstandsrapport

norm
TAKST & RÅDGIVNING

 Rekkehus

 Vangsveien 37, 3514 HØNEFOSS

 RINGERIKE kommune

gnr. 132, bnr. 176

Andelsnummer 162

Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 22594-1052

Eiendomsverdi ref nr: AH2987

Foretak: Norm AS

Takstingeniør: Kenneth Johnsrud Aure



norm
TAKST & RÅDGIVNING

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

Norm AS – Din trygghet - vår fagkompetanse

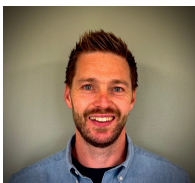
Når du velger Norm, velger du mer enn en takstrapport. Du velger et solid fagmiljø med høy kompetanse, bred erfaring og sterk lokal forankring.

Vi har hovedkontor i Hønefoss og avdelingskontorer med egne takstingeniører bosatt i Hallingdal, Valdres og på Hadeland. Lokal tilstedeværelse gir oss inngående kjennskap til markedet og regionale forhold – en merverdi som styrker kvaliteten i våre vurderinger.

Våre takstingeniører er byggmestere og ingeniører med erfaring fra privat og offentlig sektor. Vi har bakgrunn fra utførende håndverk, byggeledelse, prosjektutvikling og eiendomsforvaltning. Dette gir grundige, presise og etterprøvbare vurderinger som gir trygghet for både kjøper og selger.

Norm er også en aktiv problemløser. Mangler det dokumentasjon i forbindelse med salg kan vi bistå med energimerking, søknad om bruksendring, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest – effektivt og profesjonelt.

Se www.norm.as for mer informasjon om våre tjenester.



Rapportansvarlig

Kenneth Aure

Kenneth Johnsrud Aure
Uavhengig Takstingeniør
kenneth@norm.as
480 89 383

norm
TAKST & RÅDGIVNING

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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.



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

BELIGGENHET:

Eiendom beliggende i vestvendt, solrikt og rolig boligområde i Haug. Kort avstand med gangvei til skole/barnehage og nye Haug-senter med matforretning, apotek etc. Ca 10 minutter med bil til Hønefoss og 50 minutter med bil til Oslo/Gardermoen.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Rekkehusleilighet over to etasjer, oppført på betongdragere med støpte fundamenter/pilarer. Gulv som bjelkelagkonstruksjon. Kryprom under gulvkonstruksjonen. Etasjeskillere i trekonstruksjoner mellom 1- og 2. etasje. Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med liggende dobbeltfalsket kledning. Yttervegger ble i 2015 påføret og det er lagt ny isolasjon i hele konstruksjonen. Kledning ble også skiftet. Tak som saltakkonstruksjon i tre med kaldt loft.

BEBYGGELSEN:

Bolig med bruksareal på 108 m² inklusiv utvendig bod. Terrasse mot vest og tram mot øst. En biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

STANDARD:

Boligen er fra 1975
Normal standard og fin planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon med balansert ventilasjonsanlegg.
El-anlegg med automatsikringer/skrusikringer og i hovedsak åpent anlegg.

OM TOMTEN:

Eiet tomt i borettslaget, opparbeidet med internveier, fellesparkerings samt lekeplass og grøntområder. Denne andelen disponerer tomt ved inngangsparti, samt hage med plen og diverse beplantning. Gode solforhold mot vest.

Rekkehus - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltshingel. Tak som saltakkonstruksjon i tre med kaldt loft. Adkomst til kaldt loft via trappeluke i himling.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Yttervegger i trekonstruksjoner med liggende utvendig trekledning.

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2015. Vinduer har aluminiumsbeslag utvendig.

Ytterdør med utvendig profilering og 2-lags isolerglass. Terrassedør med 3-lags isolerglass fra 2015.

Overbygget inngangsparti med konstruksjoner og overflater i

treverk med terrassebord på gulvflater. Fundamentert direkte på grunn. Takoverbygg tekket med takshingel. Terrasseplattning mot vest med adkomst fra stue. Konstruksjonen er overbygget og fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Rekkverk i trevirke.

Takoverbygg som pulttakkonstruksjon i tre, tekket med profilerte plast takplater. Takoverbygg er innfestet i yttervegg og fundamentert på bæredrager med tresøyler til grunn.

Trapp i treverk til terrasse og ved inngangsparti.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:

Gulv: Laminat og gulvbelegg.

Vegger: Panel, tapet og malte glatte flater.

Himlinger: Takplater.

Etasjeskiller og gulvkonstruksjon i tre.

Elementpipe.

I stue er det vedovn. Ildfast plate på gulv.

Sotlukestein i sotluke.

Begrenset adkomst til kryperom.

Kryperom med punktfundamentering og bæredrager i betong.

Trapper av treverk mellom etasjene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 2. etasje med ukjent alder.

Fliser på vegger og malte glatte flater for himling.

Gulvbelegg med oppbrett på vegger.

Sluk ikke tilgjengelig på befaring.

Membran: Gulvbelegg.

Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp og speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og stål benkebeslag med 1½ kum. Flislagt bakvegg over benkeplate.

Belysning under overskap. Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer.

Kjøkkenventilator med utkast ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 2. etasje.

Belegg på gulv, tapet på vegger og takplater for himling.

Utstyrt med: Servant, speilskap og toalett.

Mekanisk avtrekk fra ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

I nisje på kjøkken er det synlig metall hovedvannledning med stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler.

Synlige vannføringer i: Kobber/metall.

Synlige avløpsrør i: Plast.

Beskrivelse av eiendommen

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften. Aggregat er plassert på kaldt loft.

Varmtvannsbereder på ca. 100 liter. Alder ukjent. Bereder er plassert i kjøkkeninnredning.

El-anlegg med skru- og automatsikringer. Strømmåler med fjernavlesning. I hovedsak åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakt byggegrunn er ikke kjent og grunnundersøkelser er ikke foretatt. Tilstandsgrad er ikke vurdert. Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør.

Punktfundamentering med bæredragere i betong.

Boligen ligger i område med usikre radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.

Flat tomt.

Fallforhold er ikke vurdert pga. snø. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Utvendige vann- og avløpsledninger tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	127 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	108 m ²
Totalpris	2 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

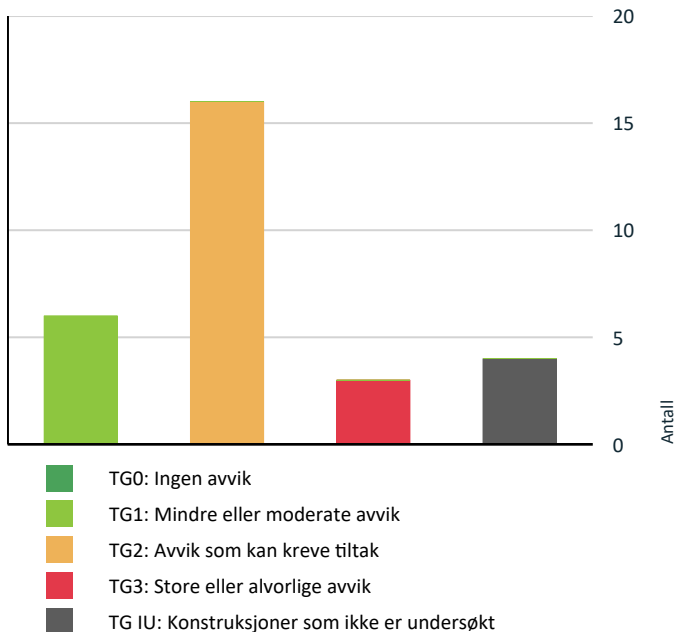
Rekkehus

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

Ferdigattest for rekkehus er gitt 14.03.1975. Ferdigattest for garasjeanlegg er gitt den 05.11.2007.

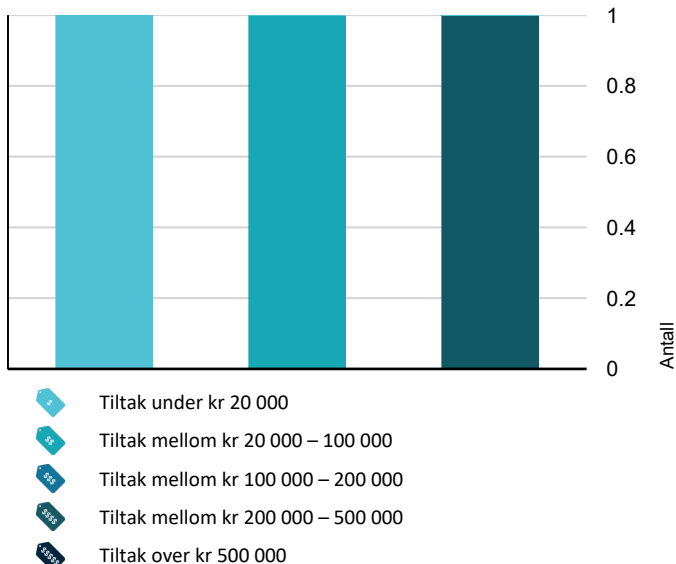
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Utvendig > Utvendig bod Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varme generelt Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
!	Innvendig > Overflater Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

-
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
-
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
-
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
-
- ! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
-

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1975

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se "Konstruksjoner" for informasjon om boligens tilstand.

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltpapp.

Taktekking var dekket med snø på befaringdagen. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra opplyst alder. Ytterligere undersøkelser anbefales når snø er borte.

Besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen.

Eier opplyser om at det ble lagt ny taktekking i 2025.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner med liggende utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.
- Utvendig kledning har ingen/begrenset lufting.
- Det er registrert manglende musesikring ved hjørnekasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Videre undersøkelser må påregnes for å kartlegge eksakt tilstand. Dette vil normalt innebære bygningsmessige inngrep. Eventuelle tiltak baseres på resultat fra videre undersøkelser.
- Før jevnlig tilsyn med konstruksjoner for å tidligere registrere eventuelle avvik som oppstår i konstruksjonen.
- Det er begrenset/ingen lufting ift. dagens anbefalte løsning, men ikke dårligere enn standarden fra byggeåret. Mangelfull lufting av yttervegger øker risiko for at det kan oppstå fuktskader, spesielt for boliger i fuktig klima (kyststrøk e.l.). Ved eventuell utskifting av kledning/etterisolering utvendig bør det etableres lufting etter dagens krav.
- Musesikring må etableres.

For å hindre mus i å komme inn kan man montere «luseklosser» (tynne lekter eller sløyfer), korrosjonsbestandig nettingduk, museband (taggete stålbånd) eller beslag som dekker åpningene nederst bak kledningen. Det er viktig at slike tiltak ikke hindrer lufting og drenering. Gjenværende åpning bør derfor være minst ca. 5 mm. Skadedyr i konstruksjonen øker risiko for skjulte skader, f.eks isolasjon som kan få begrenset isolasjonsevne.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Tak som saltakkkonstruksjon i tre med kaldt loft. Adkomst til kaldt loft via trappeluke i himling. Sponplater på deler av gulv for lagring av lett kulli.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast og belastning enn nyere bygg.
- Takkonstruksjonen har begrenset lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- For bygninger oppført før ca. 2000 tåler dårligere tung snø (Snølast) og nedbøyninger kan forekomme vinterstid.. Ved store snølast vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og tak må kontrolleres/måkes.
- Det anbefales å etablere lufteventil i gavlvegg for takkonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2015. Vinduer har aluminiumsbeslag utvendig.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med utvendig profilering og 2-lags isolerglass.
Terrassedør med 3-lags isolerglass fra 2015.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overbygget inngangsparti med konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Fundamentert direkte på grunn.

Terrasseplattning mot vest med adkomst fra stue. Konstruksjonen er overbygget og fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Rekkverk i trevirke.

Takoverbygg som pulttakkonstruksjon i tre, tekket med profilerte plast takplater. Takoverbygg er innfestet i yttervegg og fundamentert på bæredrager med tresøyler til grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflater er delvis dekket med snø på befaringdagen, vurdering er begrenset.
- Slitasje for overflater registrert.
- Konstruksjoner/overflater har vedlikeholdsbehov.
- Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.
- Trevirke direkte på terreng har nedsatt levetid og er utsatt for skader.
- Spikere stikker opp fra treverk enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Videre undersøkelser må påregnes når snødekke er borte.
- Vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold vil kunne forkorte levetiden til konstruksjonen og kan føre til utvikling av skader.
- Konstruksjonen må frostsikres hvis man ønsker en stabil konstruksjon uten bevegelser/skjevheter.
- Trevirke direkte på terreng krever jevnlig tilsyn og økt grad av vedlikehold. Tiltak for å hindre fuktopptrekk i trevirke bør vurderes.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i treverk til terrasse og ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Slitasje for overflater registrert.
- Trevirke direkte på grunn har nedsatt levetid grunnet fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vedlikehold må påregnes.
- Trevirke direkte på terreng krever jevnlig tilsyn og økt grad av vedlikehold. Tiltak for å hindre fuktopptrekk i trevirke bør vurderes.

Tilstandsrapport



TG 1U Utvendig bod

Beskrivelse

Utvendig bod med gulv som bjelkelagskonstruksjon i tre, vegger i bindingsverk med liggende utvendig trekledning og tilnærmet flat takkonstruksjon med papptekking. Utførelse for fundamentering er ikke kjent.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert og det er ikke satt tilstandsgrad.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:

Gulv: Laminat og gulvbelegg.

Vegger: Panel, tapet og malte glatte flater.

Himlinger: Takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, møbler, TV e.l.
- Det er påvist bruks- og slitasjemerker på overflater.
- Det er registrert fuktsvellinger i skjøtt for laminatgulv. Kan ha oppstått ved gulvvask, vannsøl e.l.
- Laminatgulv er ikke lagt etter legganvisning. Endeskjøter er ikke tilstrekkelig fra hverandre.
- Knirk er registrert på enkelte gulv.
- Det er på vist manglende ferdigstilling/gjenstående arbeider av overflater enkelte steder.
- Det er registrert sprekkeformasjoner i veggplater enkelte steder.
- Det er registrert fuktmerker og misfarginger på isolasjon og vegg i nisje med vannmåler og nedløpsrør. Inspeksjonsmuligheten var begrenset ved befaring, da kjøkkeninnredning er montert foran nisjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare årsak og omfang av registrerte fuktmerker. Eventuelle tiltak vurderes etter gjennomførte undersøkelser.
- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.
- Knirk kan indikere underliggende problemer. Knirk i gulvet kan tyde på feil montering av overflater/underlag/skjevheter i underliggende konstruksjon. Videre undersøkelser må påregnes vedrørende eventuelle tiltak for å fjerne knirk.



TE2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller og gulvkonstruksjon i tre.

Avhendingslova krever at det måles etter skjevheter i to tilfeldige rom for hver etasje. Målingene er stikkprøvebasert og er begrenset av møbler/inventar o.l. ved befaring. Det kan derfor være større skjevheter enn det som er registrert. Det kan heller ikke utelukkes skjevheter i rom som ikke er målt.

1. etasje:

- I stue ble det målt høydeforskjeller på ca. 16 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 25 mm.
- På kjøkken ble det målt høydeforskjeller på ca. 14 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 14 mm.

2. etasje:

- På soverom ble det målt høydeforskjeller på ca. 14 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 29 mm.
- På soverom ble det målt høydeforskjeller på ca. 19 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 21 mm.

I henhold til NS3600 skal det undersøkes minst to relevante rom per etasje. Målingene er stikkprøvebasert, og begrenset av møbler o.l. ved befaring. Det kan derfor være større skjevheter enn det som er registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Målt høydeforskjell på mellom mer enn 15 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bjelkelag over kryperom er en typisk risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand kan ikke kartlegges uten fysisk inngrep i konstruksjonen.

Generelt noe skjevheter for etasjeskiller.

Det er etablert ekstra understøttelse av bjelkelag i 1. etasje. Dette kan indikere at gulvkonstruksjonen kan være underdimensjonert fra byggeår. Arbeidene med avstivning av gulvkonstruksjonen fremstår med noe mangelfull håndverksmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det oppfordres til ytterligere undersøkelser rundt etasjeskillerens stivhet. Utbedring av eksisterende avstivning må påregnes.



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe.

I stue er det vedovn. Ildfast plate på gulv.

Sotlukestein i sotluke.

Eier opplyser om at pipe er rehabilitert med keramiske rør.

Vurdering av avvik:

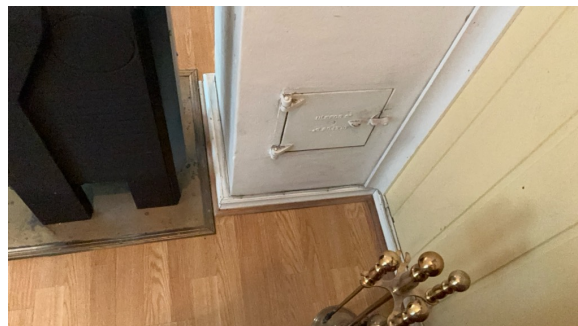
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Sprekk/riss i puss på pipe er registrert.

Pipe er besikket fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringsen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av taksmann.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det anbefales å følge med på utvikling til sprekker/riss. Hvis det oppstår utvikling må det foretas videre undersøkelser med tanke på eventuelle behov for utbedring.

Tilstandsrapport



TG.2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Begrenset adgang til kryperom.
Kryperom med punktfundamentering og bæredragere i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kryperom er kun inspisert fra yttervegg, da det var begrenset tilgang grunnet lav høyde til grunn og snø på terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må etableres større adgangsmulighet til krypkjeller.
- Inspeksjon av krypkjeller anbefales gjennomført så snart tilgang er etablert. Manglende adgang øker risiko for at det er avvik i konstruksjonen som kunne blitt oppdaget hvis det var inspeksjonsmulighet på befaring.



TG.2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av treverk mellom etasjene.

Tilstandsrapport

HMS-krav:

Trapper vurderes etter dagens krav (TEK17) iht. avhendingslova. Lovverket krevet at avvik og konsekvens er opplyst, men det skal ikke settes tilstandsgrad. Avvik i trapper fra dagens krav øker risiko for fall- og klemrisiko. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot bruksmønster og brukskrav fra kjøper.

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk i trapp iht. dagens krav. Rekkverk bør monteres av sikkerhetsmessige hensyn.

Konsekvens:

Avvik i trapper fra dagens krav øker risiko for fall- og klemrisiko. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav hvis registret avvik ikke avviker fra krav fra byggeår, men det vil fortsatt kunne være behov for tiltak basert på sikkerhetsmessige årsaker. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot bruksmønster og brukskrav fra kjøper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bruks- og slitasjemerker registrert.
- Knirk registrert i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav til behov for utskiftning/utbedringer avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper.



TG.2 Innvendige dører

Beskrivelse

Finerte dører. Glassfelt i dør fra vindfang til gang m/trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.
- Slitasje på vrider/låsekasser.
- Enkelte dører subber i karm/terskel.
- Skjevhet mellom dørblad og karm for enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Stedvis vedlikehold må påregnes. Det er ellers ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men grunnet alder og overnevnte forhold er det allikevel påregnelig med utskiftninger. Behov for utskifting avhenger av brukskrav og krav til estetikk.

Justering av dører som subber må påregnes.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i 2. etasje med ukjent alder.

Fliser på vegger og malte glatte flater for himling.

Gulvbelegg med oppbrett på vegger.

Sluk ikke tilgjengelig på befaring.

Membran: Gulvbelegg.

Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servantopp og speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

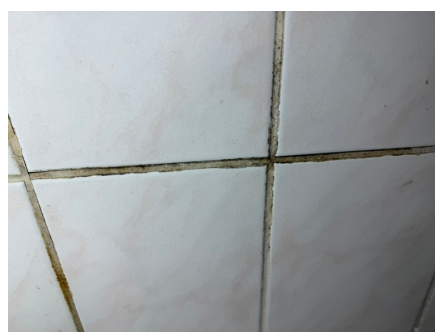
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Brukstiden til våtrommet vil kunne forlenges ved å gjøre tiltak som hindrer vann direkte på overflater. Dette vil likevel bare sikre mot skader i forhold til bruksvann, ved lekkasje fra rør/ installasjoner vil det være fare for skade på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra toalettrom og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er i hulltakingen påvist råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Råteskadet trevirke må skiftes ut. Hvis forhold vedrørende råte ikke blir utbedret øker risiko for utvikling av skadeomfang, også for tilstøtende konstruksjoner.

Videre undersøkelser vedrørende råteskade må påregnes. Omfanget av tiltak vil kunne variere basert på resultatet av undersøkelsene, og dette vil også kunne påvirke kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat er gitt for full oppgradering med vanlig standard for våtrom. For kostnadsestimat ved full oppgradering av våtrommet vises det til «Konstruksjon – Generell for våtrom».

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er registrert synlig råteskade bak plast i vegg mot dusjsone.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og stål benkebeslag med 1½ kum. Flislagt bakvegg over benkeplate. Belysning under overskap. Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bruks- og slitasjemerker registrert.
- Fuktsvellinger i underkant av benkeplate over plass til oppvaskmaskin/kum.
- Fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Gulv er ikke lagt innunder kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å smøre silikon eller utføre vedlikehold der det er fuktsvellinger/skader for å begrense videre utvikling av disse.
- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med utkast ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Halvparten av forventet brukstid eller mer er oppnådd på ventilator/ vifte.
- Avtrekksvifte har begrenset kapasitet/funksjon ved enkle tester.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ingen strakstiltak ut i fra at ventilator fungerer i dag, men grunnet alder er det påregnelig at det vil kunne komme behov for utskifting.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 2. etasje.

Belegg på gulv, tapet på vegger og takplater for himling.

Utstyrt med: Servant, speilskap og toalett.

Mekanisk avtrekk fra ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruks- og slitasjemerker registrert.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for sanitærutstyr og innredning er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

I nisje på kjøkken er det synlig metall hovedvannledning med stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler.

Synlige vannføringer i: Kobber/metall.

Vurdering av avvik:

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

Irring på kobber/metallrør registret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



! TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast.

Vurdering av avvik:

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

Det drypper fra avløpsrør i nisje på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Utettheter i nisje må utbedres for å lukke TG3 avviket.

Kostnadsestimat gitt kun for tetting av lekkasje i nisje på kjøkken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften. Aggregat er plassert på kaldt loft.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 100 liter. Alder ukjent
Bereder er plassert i kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Varmtvannsbereder har oppnådd halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for strakstiltak siden bereder fungerer, men ut i fra at forventet brukstid er oppnådd eller nært forestående vil det være påregnelig med reparasjon utskifting.

Lekkasjevarsler anbefales montert.



! TG IU Varme generelt

Beskrivelse

Oppvarming med: Vedfyring og strøm.

Hovedsakelig ved hjelp av: Ildsted, panelovner og luft-til-luft varmepumpe.

Det er kun foretatt stikkprøver av oppvarmingskilder. Tilstandsgrad er ikke satt.

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 bygnings sakkyndig 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.

Beskrivelse

El-anlegg med skru- og automatsikringer.

Strømmåler med fjernavlesning.

I hovedsak åpent ledningsnett.

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring for:

- Demontert gammel utelampe og fjernet kabel.

- Lagt opp ny kurs til loft, komplett med ny jordfeilautomat og stikk på loft til ventilasjonsaggregat. Lagt opp ny kurs til sikk ute på sørsiden, hentet fra ny kurs på loft. Montert display for styring av ventilasjonsaggregat.

- Montert ny utelampe og ny bryter. Utført sluttkontroll.

Det er ellers ikke fremvist samsvarserklæringer/dokumentasjon på tidligere arbeider.

På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Dersom dette mangler, kan det innebære en mangel ved eiendommen, med risiko for at det utført ufaglært arbeid eller arbeider utenfor godkjent el-virksomhet. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register.

<https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok>.

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

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent Anlegget er av eldre dato og vil kunne ha begrenset kapasitet ifht. dagens brukskrav. Ved endret bruksmønster, modernisering av kjøkken eller bruk/montering av strømkrevende produkter etc. må det påregnes at det vil kunne være behov oppgradering av det elektriske anlegget.

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

Ukjent

Generelt om anlegget

6. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

Ja

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

Ja Da det ikke er fremvist samsvarserklæring for alle arbeider (også før 01.01.1999 da krav kom) skal det iht. NS3600 anbefales utvidet el-kontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med EI-sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.



Ikke tilstrekkelig festet strømkabel.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eksakt byggegrunn er ikke kjent og grunnundersøkelser er ikke foretatt. Tilstandsgrad er ikke vurdert.

TG 10 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør.

Takvann bør ledes bort fra konstruksjonen da dette gir økt belastning på punktfundamentene. Dette kan føre til skader på fundamentering og øke fuktpåkjenning i kryperom.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Punktfundamentering med bæredragere i betong.

Boligen ligger i område med usikre radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon. Boligen er fundamentert på pilarer med god gjennomlufting, og risiko for radoninntrengning vurderes som lav. Radonmålinger vurderes derfor ikke som relevante ved gjeldene boenhet.



TG 10 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt.

Fallforhold er ikke vurdert pga. snø. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på utvendige vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for strakstiltak utifra at vann og avløp fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vann- og avløpsanlegg.

Bygninger på eiendommen

Felles garasjeanlegg



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Byggeår er hentet fra ferdigattest.

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er ikke teknisk vurdert, se "Konstruksjoner".

Beskrivelse

Felles garasjeanlegg oppført i 2007.

Fundamentert på støpt plate på grunn med støpt sokkelmur. Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre kledd med liggende utvendig trekledning. Tak som saltakkonstruksjon i tre, tekket med metall taksteinsplater, takrenner og beslag. Malt leddport med el. portåpner.

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
108 m²/98 m²

Rekkehus: Kjøkken, Stue, 2 Gang, Vindfang, 2 Bod, 3 Soverom, Bad, Toalettrom, Omklingsrom

Andre bygg: Felles garasjelegg
Bruksareal andre bygg: 19 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

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 andelsbolig
Kr 2 300 000

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 uten fradrag		2 750 000
Tillegg for andel fellesformue	+	67 036
Frdrag for andel felles gjeld	-	605 766
Konklusjon markedsverdi		2 200 000

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Opplysninger under "andre opplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Norm AS sine interne verktøy.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi nederst i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader inkl. betjening av fellesgjeld.	Kr.	87 156
Innvendige vedlikeholdskostnader, estimert. (Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks. våtrom, kjøkken osv.), samt overflatebehandling og utbedringer fordelt over flere år.)	Kr.	20 000
Offentlige avgifter, estimert (vann- og avløp).	Kr.	17 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	124 000

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 200 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	2 200 000

Felles garasjeanlegg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Felles garasjeanlegg	Kr.	120 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 320 000

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 300 000
--	------------	------------------

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

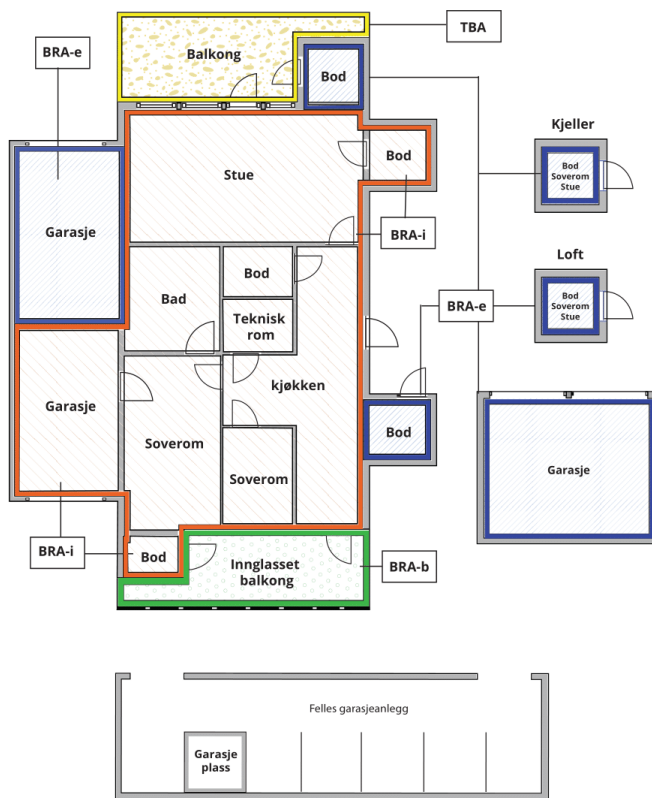
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

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	10		59	16
2. etasje	49			49	
SUM	98	10			16
SUM BRA	108				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Kjøkken, stue, gang m/trapp, vindfang	Vedbod, utvendig bod	
2. etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, gang m/trapp, omklingsrom		

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,38 m.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,41 m.

I åpent areal (TBA) er følgende medtatt:

Overbygget tram ved inngangsparti på ca.1 m².

Terrasseplattning mot vest med adkomst fra stue på ca. 15 m².

I tillegg til medregnet areal er det:

Liten redskapsbod tilliggende utvendig bod. Bod var ikke tilgjengelig for oppmåling på befaringdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdigattest for rekkehus er gitt 14.03.1975. Ferdigattest for garasjeanlegg er gitt den 05.11.2007.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Felles garasjeanlegg

Bruksareal BRA m²

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Kenneth Johnsrud Aure	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	132	176		0	6843.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vangsveien 37

Hjemmelshaver

Haugbo Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAUGBO BORETTSLAG	954835502		Ringbo BBL	Brevig Ola

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
162	67 036 31.12.2025	605 766 09.02.2026

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via private stikkveier i borettslaget.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via private stikkledninger i borettslaget

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via private stikkledninger i borettslaget.

Regulering

Boligbebyggelse - nåværende.

Tinglyste/andre forhold

- Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo			Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

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

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

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

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjonen som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.