

Tilstandsrapport



Enebolig



Ådalsveien 270, 3525 HALLINGBY



RINGERIKE kommune



gnr. 282, bnr. 48

Markedsverdi

3 050 000

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 02.07.2025

Rapportdato: 27.08.2025

Oppdragsnr.: 22440-1038

Referansenummer: KG7790

Foretak: JS TAKST AS

Vår ref: Jonny Sandnes



Medlem av

NITO

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.

JS Takst AS

JS Takst AS er en takstbedrift fra Dokka med avdeling i Hønefoss. Nedslagsfeltet er Innlandet og deler av Buskerud.

Daglig leder er Bygningskyndig Takstmann og Murmester med over 30 års erfaring fra bygg og anleggsbransjen.

Han har ledet flere rehabiliteringsprosjekter og nybygg for både privat og offentlig sektor av ulik størrelse og vanskelighetsgrad. Erfaringen tilsier god bygningsforståelse og dette gir deg som kunde trygghet.

Daglig leder har utdanningen fra bygmesternes takserings forbund og Mesterskolen.

JS Takst AS tilbyr tjenester som Tilstandsrapport, Skadetakst, Naturskadetakst, Reklamasjonstakst, Termofotografering, Rådgivning,

Bistand ved overtagelse eller kjøp og salg av bolig, Byggelånsoppfølging, energirådgivning, Prosjekt- og Byggeledelse og så mye mer.

JS Takst AS er en del av Bovenas på skadetakst. Bovenas har avtaler med de fleste forsikringsselskaper i Norge.

Gå inn på vår hjemmesiden www.jstakst.no for mer informasjon og hvilke tjenester som tilbys.



Rapportansvarlig

Jonny Sandnes

Uavhengig Takstingeniør

post@jstakst.no

902 88 619



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 fuktøk.

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 • 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med normal standard på befaringsdagen og er arealeffektiv med 4 soverom. Boligen ser ut til å ha vært jevnlig vedlikeholdt. Boligen har en del eldre komponenter som har holdt i flere år og som fremdeles fungerer bra. Det ble registrert og avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak, og det er noen punkt som må holdes under oppsyn. Ellers viser vi til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i tilstandsrapporten, dette er vurdert som normal slitasje. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Beslag, renner og nedløp i stål. Beslått pipe nederst mot taket.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Salet tak, isolert mot 1 etasje. Tilgang via luke i gavelvegg.
Eldre vinduer med 2-lags glass og ramme av tre. produsert i 1990, 2008, 2012. Kjøkkenvindu og kjellervindu uten dato i spacer trolig fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Terrassedør datert 1994.
Veranda ved stuen. Bygget tak over inngang. Ved inngang er det hellelagt uteområde i tillegg til en liten balkong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og betong. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og Strie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe. Vedovner i gang og stue.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Hjemmelshaver bytter nå ut alle dørblad og dørvridere i 1 etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eldre bad med vinylbelegg, tapetserte vegger og en nyere mdf panelhimling. 90cm hvit innredning med 3 skapdører, heldekkende hvit servant, 1-greps blandebatteri, 60x105cm speil med belysning over, 30x70cm vegghengt skap på siden av speil, gulvstående toalett, 78x78cm dusjkabinett, avtrekksvifte, stråleovn.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom i kjeller med malt betonggulv, pusset murvegger, panelhimling. Opplegg for vaskemaskin, VVB, hovedstoppekran og vannmåler.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av kobber. Det er lagt rør i rør fra vaskerom til kjøkkenet.
Det er avløpsrør av støpejern og noe plast.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk avtrekk. Frist luft blir tilført gjennom ventiler i yttervegg, vinduer, eller gjennom aktiv lufting med vinduer eller dører. Brukt luft suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift. Luftvandring i boligen via åpninger ved dørterskler. Mekanisk avtrekksvifte fra kjøkkenventilator og baderomsvifte.
200 liters Høiax Varmtvannsbereder plassert i kjeller.
230V sikringsskap med automatsikringer og 3x63 AMP Overbelastningsvern. Kursfortegnelse på skapdør.
Det er installert røykvarslere og det er tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Hjemmelshaver mener det er sandholdig morenegrunn på tomten.
Dreneringen er fra 1966 for deler av bygget. I følge hjemmelshaver ble det lagt ny drenering på 2 vegger i 1990.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
På gårds plass og adkomst side har terrenget ett naturlig fall i terreng bort fra boligen.
Det er flatet ut i området på overside av boligen med plen. Hele uteområdet er bearbeidet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	232 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	180 m ²
Totalpris	3 050 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 050 000

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

Tegninger fra 1964 ligger i boligen. Mindre endringer i forhold til tegningene. Kjelleretasje er det blitt endret fra tørkerom og hobbyrom, til garasje. Ved trappegangen er det satt opp en lettvegg slik at det er en ekstra bod. 1 etasje er uendret i forhold til fremlagte tegninger.

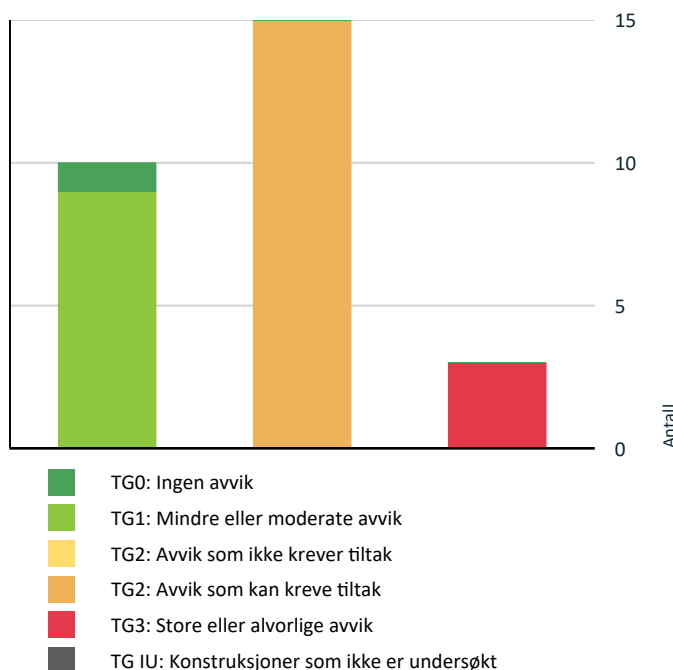
Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegning godkjent i 1968. Mindre endring. Det er opprinnelig tegnet inn vedskjul, bod og garasje. Dette er nå endret til en bod og garasje.

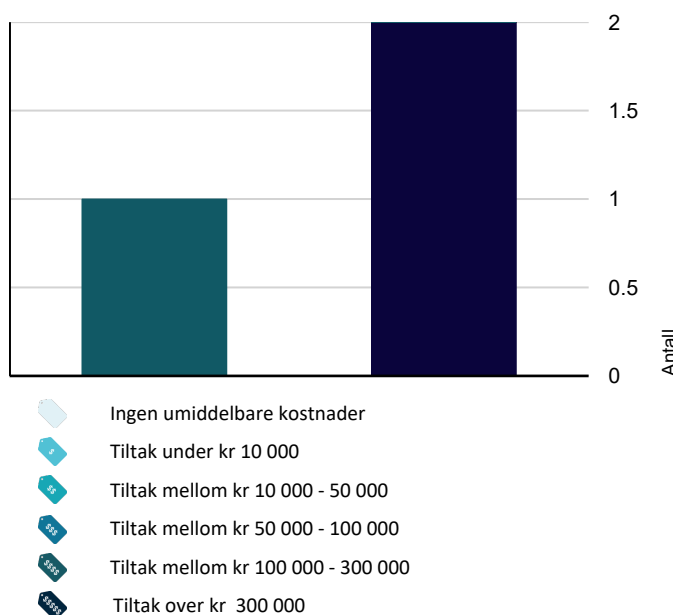
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Over 300 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenne ved det lille takutstikket over garasje er ødelagt.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Pakninger noe hard på terrassedør.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er målt fuktverdier på vegger og gulv i kjelleren. Tyder på manglende/dårlig drenering. (se eget punkt for drenering i rapporten) Noe kjellerlukt. Utbedre og støpe der det er hull i gulvet.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Det er ikke montert lekkasjevakt i kjøkkenbenken. Grunnet alder må man på sikt skifte ut vannopplegget i boligen. Hovedstoppekran lokalisert i vaskerom kjeller. Eldre type, men fungerte befaringsdagen.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Det er påvist andre avvik:

På vaskerom i kjeller er det et avløpsrør i plast med motfall.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

230V sikringsskap med automatsikringer og 3x63 AMP Overbelastningsvern. Kursfortegnelse på skapdør.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har sprekkdannelser.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Gjelder for deler av overside av bolig.

Preakseptert ytelse TEK 10 og TEK 17: Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.



Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.



Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Liten skade i laminert benkeplate. Det er ikke montert komfyrvakt. Det er ikke montert lekkasjevakt i kjøkkenet.



Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ser ut til å mange et deksel og filtre. Hjemmelshaver skal etter befaringsdato ha utbedret kjøkkenviften.



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1966

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1990	Modernisering	Gravd og drenert på to vegger.
2000	Modernisering	Utgangsdør skiftet.
2000	Ombygging	Byttet ut sikringsskap og kabler i 1 etasje.
2000	Modernisering	Skiftet ut takrenner og nedløp.
2008	Modernisering	Fastvinduer i stue skiftet
2010	Modernisering	Baderomsvindu skiftet
2020	Modernisering	Tak er skiftet. Lagt feierstige
2020	Modernisering	Byttet ut himling på bad.
2023	Modernisering	Bygget veranda utenfor stuen.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, 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.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i stål. Beslått pipe nederst mot taket.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenne ved det lille takutstikket over garasje er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Dårlige takrenner og nedløp kan føre til vannskader.



Takrenne ved det lille taket ved innkjøring garasje er ødelagt og må utbedres. Skade under tak ved innkjøring garasje.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Boligen er bygget etter eldre regler hvor det ikke var vanlig å bygge yttervegg med lufting bak kledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Salet tak, isolert mot 1 etasje. Tilgang via luke i gavelvegg. Ser spor etter mus på loftet. Problem løses med å sette ut musefeller.

TG 2 Vinduer

Eldre vinduer med 2-lags glass og ramme av tre. produsert i 1990, 2008, 2012. Kjøkkenvindu og kjellervindu uten dato i spacer trolig fra byggeår. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene er noe trege å åpne/lukke. et vindu med brist i glasset i kjelleretasje. Pakninger er harde og man må på sikt påregne å bytte ut vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Hvis vindu ikke er tett kan det komme inn vann i konstruksjonen som igjen kan føre til sopp og råteskader.

Tilstandsrapport



Kjellervindu med brist i glass.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Ser ikke dato i spacer på glass i døren.
Terrassedør datert 1994.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Pakninger noe hard på terrassedør.

Slitte pakninger å utette dører kan føre til varmetap og ekstra energiforbruk.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved stuen. Bygget tak over inngang. Ved inngang er det hellelagt uteområde i tillegg til en liten balkong.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og betong. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og Strie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Overflater har bruksmerker og spiker/skruehull. Gulv ligger med glippe mot vegger og overgangslister noen steder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

Det er ikke lagt noen radonduk når boligen ble oppført. Krav om radontiltak på nybygg kom 1 Juli 2010. TEK 10 Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. TEK 10 er tidligere regelverk. Det nyeste regelverket er TEK 17. <https://dibk.no § 13-5>.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke krav om at det skal utføres radonmålinger for eneboliger, men dette anbefales på generelt grunnlag for alle eiendommen hvor dette ikke er utført. Radon kan være kreftfremkallende. Det finnes flere løsninger/tiltak for å fjerne radon hvis dette skulle være et tema hos deg.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe. Vedovner i gang og stue.

Årstall: 1966

Kilde: Eier

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Liten skade i gulv ser det ut til ved den ene boden.

Vurdering av avvik:

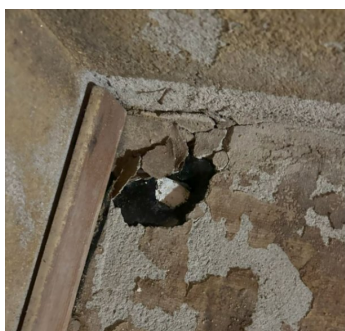
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er målt fuktverdier på vegger og gulv i kjelleren. Tyder på manglende/dårlig drenering. (se eget punkt for drenering i rapporten) Noe kjellerlukt. Utbedre og støpe der det er hull i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Punktet må ses i sammenheng mot drenering. Fuktighet kan medføre til sopp og råteskader.



Skade i gulv kjeller.



Målt fukt på vegg i kjelleretasje.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Hjemmelshaver bytter nå ut alle dørblad og dørvidere i 1 etasje.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eldre bad med vinylbelegg, tapetserte vegger og en nyere mdf panelhimling. 90cm hvit innredning med 3 skapdører, heldekkende hvit servant, 1-greps blandebatteri, 60x105cm speil med belysning over, 30x70cm vegghengt skap på siden av speil, gulvstående toalett, 78x78cm dusjkabinett, avtrekksvifte, stråleovn.

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.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Utett våtrom kan føre til vannskader som kan gi sopp og råteskader.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 300 000

ETASJE 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Ikke aktuelt.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom i kjeller med malt betonggulv, pusset murvegger, panelhimling. Opplegg for vaskemaskin, VVB, hovedstoppekran og vannmåler.

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.

Utett våtrom kan føre til vannskader som kan gi sopp og råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Ikke aktuelt.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Liten skade i laminert benkeplate. Det er ikke montert komfyrvakt. Det er ikke montert lekkasjevakt i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Komfyrvakt passer på å varsle deg hvis det er for høy varme på platene eller hvis det står på for lenge uten tilsyn. En komfyrvakt kan hindre branntilløp og brannskader. Lekkasjevakt vil stenge vannet ved hovedstoppekranen ved en eventuell vannlekkasje i kjøkkenet og kan hindre vannskader.

Tilstandsrapport



Skade på laminert benkeplate

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ser ut til å mange et deksel og filtre. Hjemmelshaver skal etter befæringsdato ha utbedret kjøkkenviften.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre modell som er moden for utskifting. (utskiftet i følge hjemmelshaver etter befaringen)

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av kobber. Det er lagt rør i rør fra vaskerom til kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert lekkasjevakt i kjøkkenbenken. Grunnet alder må man på sikt skifte ut vannopplegget i boligen. Hovedstoppekran lokalisert i vaskerom kjeller. Eldre type, men fungerte befæringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Når rør blir eldre er det fare for at vannrøret sprekker. Vannlekkasjer kan medføre til vannskader, sopp og råtedannelse.



Rør i rør påkoblet i kjeller og opp til kjøkken.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og noe plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist andre avvik:

På vaskerom i kjeller er det et avløpsrør i plast med motfall.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Avløp med motfall bør utbedres eller kontrolleres av en autorisert rørlegger.



Motfall avløp i vaskerom kjeller

TE 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk avtrekk. Frist luft blir tilført gjennom ventiler i yttervegg, vinduer, eller gjennom aktiv lufting med vinduer eller dører. Brukt luft suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift. Luftvandring i boligen via åpninger ved dørterskler. Mekanisk avtrekksvifte fra kjøkkenventilator og baderomsvifte.

TE 1 Varmtvannstank

200 liters Høiax Varmtvannsbereder plassert i kjeller.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TE 2 Elektrisk anlegg

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

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

230V sikringsskap med automatsikringer og 3x63 AMP Overbelastningsvern. Kursfortegnelse på skapdør.

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.

2000 Egeninnsats. Jobbet som elektriker. Nytt sikringsskap med ny innmat, kabler, brytere og stikk i 1 etg.

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

Tilstandsrapport

Ukjent I følge hjemmelshaver ble det utført som egeninnsats da mannen jobbet som elektriker. Ikke fremlagt noen dokumentasjon eller samsvarserklæring på arbeidet som ble utført.

Hjemmelshaver opplyser om at hun har benyttet innleid elektriker på noen oppgaver i boligen som er gjort i nyere tid. Samsvarserklæring for dette arbeidet er ikke fremlagt.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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 Ikke opplyst av eier.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Hjemmelshaver kjenner ikke til at sikringen løses ut ofte.

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

Nei Hjemmelshaver kjenner ikke til at det har vært brann, branntilløp eller varmgang.

Generelt om anlegget

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

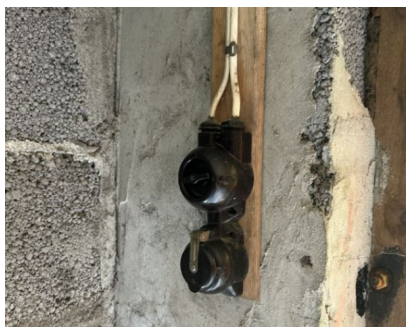
Ja

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?

Ukjent

Generell kommentar

Takstmann har ikke elektrisk utdanning og det elektriske anlegget er begrenset overfladisk kontrollert. På generelt grunnlag anbefales det en grundig sjekk av det elektriske anlegget ved bruk av autorisert personell. Eldre kabler, stikk og brytere i kjelleretasjen.



Eldre EL anlegg i kjelleretasje



Sikringsskap plassert i trappegang.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Det er installert røykvarslere og det er tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

Tilstandsgrad er ikke vurdert. Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn.

Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er oppdatert, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

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

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Kan ikke se synlige skader.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Kan ikke se synlige skader. Grunnet malerarbeid var disse ikke montert i taket befaringsdagen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Hjemmelshaver mener det er sandholdig grunn på tomten.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1966 for deler av bygget. I følge hjemmelshaver ble det lagt ny drenering på 2 vegger i 1990.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Fukt kan føre til vannskader, fukt, sopp og råteskader.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Målt fukttinnhold i kjellervegger. Tegn på at drenering må utbedres.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

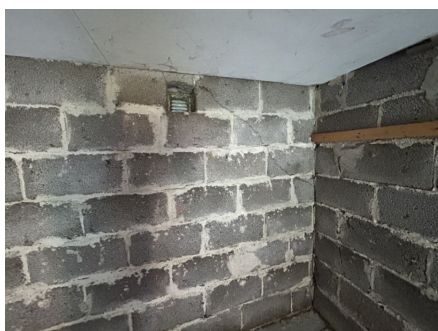
Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Bør utbedres når man ordner med dreneringen.



Sprekker i kjellermur.

TG 2 Terrenghorhold

På gårdsplass og adkomst side har terrenget ett naturlig fall i terrenget bort fra boligen.

Det er flatet ut i området på overside av boligen med plen. Hele uteområdet er bearbeidet. Det er ikke mottatt noe underlag i forhold til fare for flom og ras i området.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Gjelder for deler av overside av bolig.

Preakseptert ytelse TEK 10 og TEK 17: Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Bør planeres når man ordner dreneringen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Uisolert garasje med vippeport i tre, bygget rundt 1970 tallet. Det er fremlagt godkjente bygningstegninger fra 1968.

Garasje er enkelt bygd med støpt plate på mark, bindingsverksvegger med stående panel, tak bygd med plassbygde takstoler. Utvendig er det lagt stålplatetak. Det er lagt frem strøm og belysning i garasjen. Garasje bærer preg av slitasje. Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

180 m²/180 m²

Enebolig: Entré, 2 Trapperom, 4 Soverom, Gang, Bad, Kjøkken, Stue, 3 Bod, Vaskerom, Garasje

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 52 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 050 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 3 050 000

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

3 050 000

Konklusjon markedsverdi

3 050 000

Markedsvurdering

Markedsverdien 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.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ringmoveien 6D ,3525 HALLINGBY 94 m² 2022 3 sov	21-11-2022	2 990 000	2 850 000		2 850 000	30 319
2 Vestre Ådal 545 ,3516 HØNEFOSS 142 m² 1952 3 sov	18-04-2021	3 100 000	3 375 000		3 375 000	23 768
3 Ringmoveien 29 ,3525 HALLINGBY 149 m² 1993 3 sov	31-03-2025	2 950 000	2 950 000		2 950 000	19 799
4 Fjøsveikveien 8 ,3525 HALLINGBY 104 m² 1955 2 sov	17-10-2016	1 800 000	1 900 000		1 900 000	18 269
5 Ringmoveien 23 ,3525 HALLINGBY 170 m² 1988 3 sov	14-11-2018	2 300 000	2 450 000		2 450 000	14 412
6 Ringmoveien 8 ,3525 HALLINGBY 143 m² 1988 3 sov	18-10-2020	1 790 000	1 790 000		1 790 000	12 517
7 Ringmoveien 18 ,3525 HALLINGBY 136 m² 1989 4 sov	12-10-2016	1 490 000	1 600 000		1 600 000	11 765
8 Ringmoveien 30 ,3525 HALLINGBY 260 m² 1978 3 sov		2 000 000				7 692

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 860 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 190 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	70 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 570 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normalt tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 050 000
--	------------	------------------

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

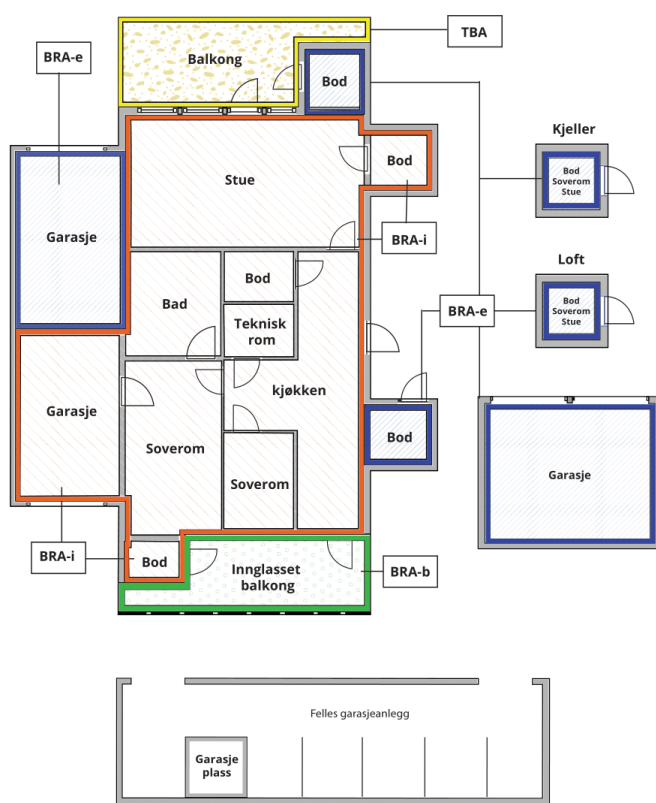
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	94			94	31
Kjeller	86			86	
SUM	180				31
SUM BRA	180				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang, Bad, Kjøkken, Stue		
Kjeller	Trapperom, Bod, Bod 2, Bod 3, Vaskerom, Garasje		

Kommentar

MÅLING AREAL:

- Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer rommene, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

TOMTEAREAL:

- Tomtearealet ble ikke oppmålt på befaringen, kun visuelt besiktiget. Informasjon hentet fra matrikkelen.

BODER:

- Boligen har 3 boder i kjeller. I tillegg er det utebod i garasjen.

KJELLER:

- Det er kjeller under boligen med tilkomst fra trapp via entre.

- Himlingshøyde varierer litt, det er målt over 2,08 meter i vaskerom. Siden arealet er mer enn 1,9m er kjelleren medtatt som BRA-i, under målbart areal bolig. Høyder er skjønnsmessig målt, avvik kan forekomme.

- Det er lagt frem strøm og belysning i kjelleren. Vaskerom, varmtvannsbereder, inntak vann og avløp er plassert i kjelleren.

LOFT:

- Kaldloft med tilkomst via luke utvendig på den ene gavlveggen. Må benytte stige for å komme seg inn. Det er lagt ut noe gangareal på loftet for tilkomst til inspeksjon. Det er ikke blitt foretatt måling av areal på kaldloftet.

ROMHØYDE:

-1 etasje 2,38-2,39m. Målt i stue og bad.

(Litt under dagens Forskriftskrav som er 2,4m)

- Høyder er skjønnsmessig målt, avvik kan forekomme.

TERRASSE/INNGANG:

- Veranda på ca 14m² med tilkomst fra stue. (medtatt som TBA i arealmåling)

- Overbygd inngangsparti på ca 17m². (medtatt som TBA i arealmåling)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fra 1964 ligger i boligen. Mindre endringer i forhold til tegningene. Kjelleretasje er det blitt endret fra tørkerom og hobbyrom, til garasje. Ved trappegangen er det satt opp en lettvegg slik at det er en ekstra bod. 1 etasje er uendret i forhold til fremlagte tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se informasjon fra hjemmelshaver i rapporten for oversikt over hva som er utført når og av hvem.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: 1 etg, rømning via ytterdør, terrassedør eller vinduer.

Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

>>>

I byggverk i risikoklasse 1, 2 og 4 kan utgangen være rømningsvindu som har underkant til og med 5,0 meter over planert terreng, eller til og med 7,5 meter over planert terreng dersom det er atkomst til fastmontert stige med ryggbøyer. Ved større høyder må det være atkomst fra rømningsvindu til utvendig trapp. Hoveddelen av kravene til sikkerhet ved brann finnes i byggt teknisk forskrift kapittel 11 Sikkerhet ved brann. (se <https://dibk.no/verktøy-og-veivisere/brannsikkerhet/om-regelverket-til-brannsikkerhet/>)

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		52		52	
SUM		52			
SUM BRA	52				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje og bod er fra byggeår. Disse er adskilt i bygget.

Garasjen er målt til å være ca 18m² og boden er målt til å være ca 24m².

Det er påbygget et vedskjul på garasjen, dette er målt til å være ca 10m².

Like før befaring hadde det vært kraftig storm som veltet et tre over garasjen og det ble en skade på den ene siden over vedskjulet. Denne skaden skal ha blitt utbedret av hjemmelshaver etter befaringsdato.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegning godkjent i 1968. Mindre endring. Det er opprinnelig tegnet inn vedskjul, bod og garasje. Dette er nå endret til en bod og garasje.

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2025	Jonny Sandnes	Takstingeniør
	Vivi Nyhus	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	282	48		0	859.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ådalsveien 270

Hjemmelshaver

Nyhus Vivi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt og fint til ved Ringmoen, ca 10 minutter unna Hallingby med butikker og skoler. Golfbanen er like utenfor boligen, vinterstid er det skiløper der, så her er alt på plass om man liker disse sommer og vinteridrettene. Vikersfjell ligger ikke langt unna og er et eldorado for turgåere både sommer som vinter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Ringmoen Golfbane. Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, golfbane.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring og gårdsplass, garasje, plen, beplantning og treterrasse.

Tinglyste/andre forhold

I følge hjemmelshaver er tomten større enn hva som er angitt. Hjemmelshaver eier også Gnr/Bnr 282/49 som går ned mot E16. Dette arealet er på 995m² og vil følge med i salget i henhold til Hjemmelshaver.

3 av sidene rundt tomten hvor boligen er plassert vil bli en del av tomten i følge hjemmelshaver. Gnr/Bnr 282/1. Det er 2 sider som går ut ca 5 m fra dagens grense og en side som går ut nesten 10m. Ikke kjent hvor mange m² dette utgjør. Dette er ikke tinglyst pr i dag, men hjemmelshaver holder på med og ordne tinglysningen i forhold til dette. For mer informasjon om dette ta kontakt med Hjemmelshaver som selger boligen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
300 000	1991

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
LO Favør				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.07.2025	Mottatt JS takst sin egenerklæring fra hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Meglerpakka		Meglerpakke er ikke fremlagt takstmann. Meglerpakken inneholder kommunale dokumenter og tegninger for eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2025	Ferdig rapport skrevet ut og oversendt hjemmelshaver.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

På befaringsdagen var det lettskyet vær. Boligen er møblert og møbler er ikke flyttet på under befaringen. Tak er besikket fra bakkenivå. Innerste del av kaldloft er ikke kontrollert grunnet manglende gulv. (HMS)