

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Glederudveien 51 H, 3517 HØNEFOSS  RINGERIKE kommune

gnr. 50, bnr. 15, snr. 1

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 02.12.2025

Rapportdato: 12.12.2025

Oppdragsnr.: 21406-1082

Referansenummer: JU4861

Foretak: RINGBOLIG HØNEFOSS AS

Takstingeniør: Per Olav Nordeng

Vår ref: PON



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.

RingBolig Hønefoss AS

Takstmann med bakgrunn som Bygg & Tømrermester, lang og variert erfaring fra bygge bransjen med tilstandsanalyse, rehabilitering og vedlikehold av bygninger.

Medlem av:

Norges ingeniør og teknolog organisasjon (NITO), Byggmesterforbundet Buskerud (BMF), Norsk Naturskadepool (NP)

Energirådgiver EMS - Boligsalgsrapporter - Tegning - Vedlikeholdsplaner - Rådgivning

Tilbyr tjenester som.

Taksering:

- Tilstandsrapport/ Byggelånsoppfølging
- Skade/ Reklamasjonstaksering
- Verdi/ Lånetakst
- Boligsalgsrapport Fremtind

Byggesak:

- Tegninger av tilbygg/ Endringer
- Hjelp til søknader/ Vedlikeholdsplaner
- Rådgivende Byggmester/ Detaljer

Energimerking:

- Energimerking/ Helhetlig oppgradering av boliger
- Termografi/ Lekkasjesøk



Rapportansvarlig

Per Olav Nordeng

Uavhengig Takstingeniør

per.olav@ringbolig.no

995 26 875



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.



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

Fremstår med noe vedlikeholdsbehov på befaringen dagen, alle bygninger trenger oppfølging/vedlikehold av ulik grad i forhold til alder og byggeskikk. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapport. Eier har egen hjemmeside med prospekt og opplysninger <https://glederudveien.ekdahl.no/> her finner man relevante opplysninger om eiendommen.

Bygget med standard/kvalitet og byggemetode som normalt for året konstruksjonen ble oppført, generelt vurdert mot hva som kan forventes av standard som følge av bygningens alder og vedlikeholds nivå. Ringmurselementer og støpt plate på mark. Vegger over terreng trekonstruksjoner isolert, med vindtett, utvendig kledning liggende malt/beiset. Leilighetskillevegger (Brann/Lyd). Tre karm, toppsving 3 lags glass. Prefabrikkert takstoler med kaldt loft, med tekking av betong takstein. Takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Nedløpsrør er til terreng. Helbeslått pipe og stigtrinn for feier og kantavslutninger plastbelagt stål. Tre bjelkelag/plattformgulv av l-bjelker/spon (Brann/Lyd). -Ved tilbygg/ombygging at det kan bli avdekket mangler man ellers ikke kunne oppdage. -Ved kjøp av brukt bolig vil det være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt, dette er vurdert som normal slitasje. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Renhold kommenteres normalt ikke.

Anbefaler at det benyttes fagfolk og at man får dokumentasjon på arbeider.

TØMR: Oppgradering/påbygg av bolig, det kan være hensiktsmessig å engasjere en fagmann til oppfølging også ved egeninnsats.

EL: Anbefales utført av autorisert Elektro firma, husk samsvarserklæring og dokumentasjon.

RØR: Vannrør med trykk, koblinger og vedlikehold bør utføres av Rørlegger, anbefales også til avløp, husk dokumentasjon på utført.

MUR: Montering av ildsted eller rehabilitering pipe/våtrom husk FDV og dokumentasjon.

RIB: Alle endringer av bærende konstruksjoner skal prosjekteres og utføres av foretak med ansvarsrett, som regel søknads pliktig.

TAK: Man kan klare å legge tak selv, men gjør du feil her, kan det bli kostbart i etterkant. Det gjelder både hvis du skal tekke om, fjerne lekter eller legge nytt beleg. Gjennomføringer er et viktig punkt husk dokumentasjon og FDV.

GRAVER: Mange tar i bruk gamle kjellere som boareal, da bør du bruke fagmann til å drenere.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte vinduer med tre karm, toppsving/fastkarm med 3-lags glass. Glatt, malt hoveddør med rundt glassfelt, trekarm

med tre hengsler, kodelås og en stor, malt skyvedør/balkongdør i tre.

Inngangsplatting (5,3 m²) med overbygg/svalgang ved hovedinngang, støpt dekke på grunn.

Platting (14,2 m²) sørøstvendt med tilgang fra stue, overbygget med veranda. Tradisjonelt bjelkelag med terrassebord på grunn.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det parkett og fliser i entré, bad og teknisk rom/bod. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Malte fyllingsdører med trekarm/skyvedørskarm uten dempest og flat terskel/hardved.

Bygget ligger i et område med ikke kartlagt eller usikker grad av radon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Fliser på vegger, malt glatt himling. Flislågt gulv med varmekabler. Innredning med glatte fronter og nedfelt servant. Speil over servant.

-Dusj med glassvegg. Dusjgarnityr med ett greps blandebatteri. -Gulvstående toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy innredning med profilerte fronter og nedfelt kum i stål, benkeplate i laminat med 1-greps blandebatteri med/egen tilkobling for oppvaskmaskin, avløpsrør av plast, vannrør av rør i rør.

-Integrerte hvitevarer som Stekeovn m/koketopp, oppvaskmaskin, kjøll/frys kombiskap.

-Kjøkkenventilator med Avtrekk ut.

-Komfyrvakt montert, krav ved ny kurs, nye installasjoner fra 2010.

-Water guard (vannstoppeventil/lekkasjesikring) i benkeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Avløpsrør av plast/lyddempende materiale med stakeluke på soverommet, ellers hovedsakelig skjult i konstruksjoner og terreng, og derfor begrenset tilgjengelig for vurdering.

Boligen har balansert ventilasjon med Flexit vegghengt aggregat.

Varmtvannsbereder TYPE: OSO SE 200 fra byggeår.

Sikringsskap plassert i bod/teknisk, 12 kurser med jordfeil automater og overbelastningsvern 50A.

Det er brannslukningsapparat/røykvarsler, synlig og tilgjengelig på befaringen.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	85 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	85 m ²
Totalpris	2 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

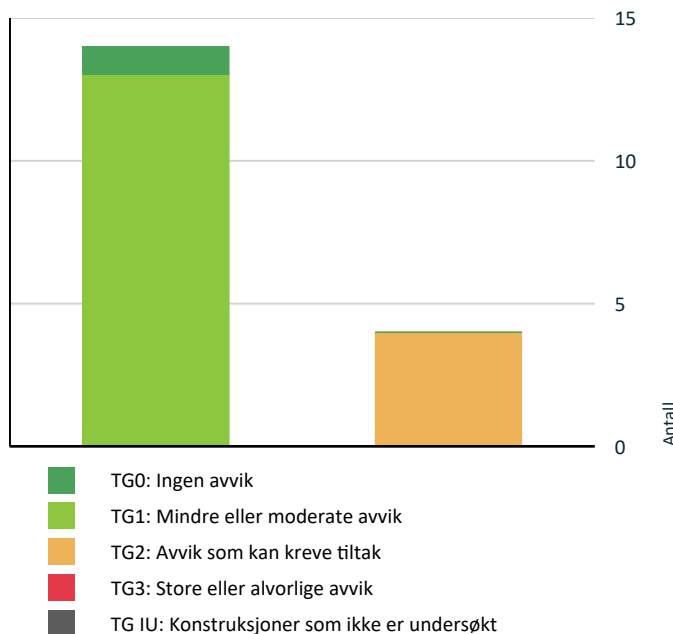
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Byggetegninger av 08.04.2016 er innhentet, ingen endringer med utgangspunkt i dette grunnlag. Byggemeldte og godkjente (stemplede) tegninger fra kommunen er ikke fremlagt. Mangler dette er det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Midlertidig brukstillatelse, foreligger datert 14.12.2016 Kilde: Ringerike Kommune. Bygget kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest, men det anbefales at man får dette på plass. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2016

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har behov for mindre vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte vinduer med trekarm, toppsving/fastkarm med 3-lags glass.

Elementene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen, uten merknader. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte glass tidvis kan være vanskelig å avdekke.



TG 1 Dører

Bygningen har en glatt, malt hoveddør med rundt glassfelt, trekarm med tre hengsler, kodelås og en stor, malt skyvedør/balkongdør i tre.

Balkongdøren tetter dårlig og har behov for etterjustering og vedlikehold. Døren er slarkete i toppen i låst stilling. Det anbefales å ta kontakt med leverandør for å utføre service og justering. TG 1 er valgt da døren fungerer tilfredsstillende for øvrig.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Inngangsplatting (5,3 m²) med overbygg/svalgang ved hovedinngang, støpt dekke på grunn.

Platting (14,2 m²) sørøstvendt med tilgang fra stue, overbygget med veranda. Tradisjonelt bjelkelag med terrassebord på grunn. Plattingen fremstår i god stand, uten tegn til store skader. Det er noe behov for ettersyn og normalt vedlikehold, samt noen kledningsbord på drager. Veranda/svalgang for leilighet over danner overbygg, og konstruksjonen er ikke kontrollert med hensyn til oppbygging, tetting og avrenning.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det parkett og fliser i entré, bad og teknisk rom/bod. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Det er noen mindre sprekker i plateskjøter på veggene på soverom, samt noe dårlig sparkling i himlingen på bad. Normal slitasje med utgangspunkt i alder. Ujevnheter, sprekker og bruksslitasje forekommer. Det kan være behov for overflateoppgradering avhengig av egne ønsker og behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningssakkyndig vurderer ikke og setter ikke tilstandsgrad på etasjeskiller. Ringmurselementer og støpt plate på mark, fremstår som stabilt ved befarings. Mindre avvik i planhet for etasjeskiller, +/- 4 mm målt fra dør til entré og inn ved pipe. Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser (største avvik angitt).

TG 2 Radon

Bygget ligger i et område med ikke kartlagt eller usikker grad av radon. Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse, noe som innebærer at nødvendige kontroll- og samsvarserklæringer ikke nødvendigvis er bekreftet av ansvarlig søker i byggesaken. Bygning oppført etter TEK10 skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunnen begrenses.

Fakta om radon (Kilde: DSA - Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet):

- Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, og radon i inneluft øker risikoen for lungekreft.
- Hvis det er målt radonnivåer over 100 Bq/m³ årsmiddelverdi, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået.
- Radonnivået bør ikke overstige årsmiddelverdi/grenseverdi på 200 Bq/m³.

Årsmiddelverdien er det mest sannsynlige gjennomsnittet for et helt år. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren enn om sommeren.

Tilstandsrapport

Det er ikke utført måling av radon i boligen, og det er ikke etablert radonsperre. Det mangler dokumentasjon på fagmessig utførelse av radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

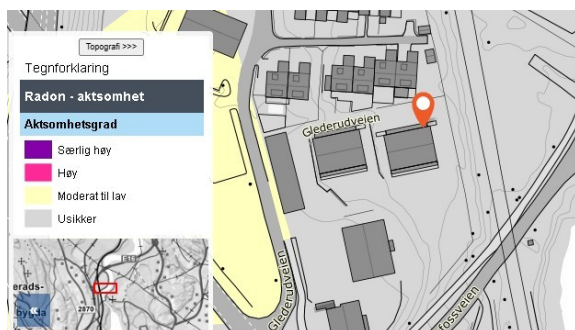
Det anbefales å gjennomføre måling av radonnivåer for å avklare om radonverdiene er innenfor anbefalte grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

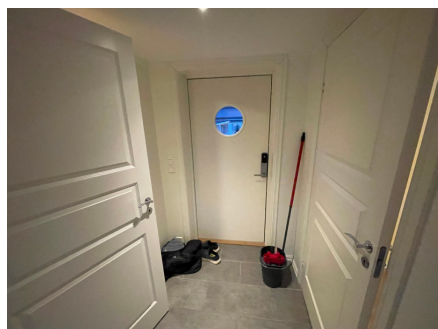
Det bør innhentes dokumentasjon på radonsperre, eller det bør gjennomføres radonmåling for å avklare om radonnivåene er innenfor anbefalte grenseverdier.

Manglende dokumentasjon eller måling medfører usikkerhet om radonverdiene overstiger grenseverdiene, noe som kan innebære økt helserisiko for beboere.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med trekarm/skyvedørskarm uten dempelist og flat terskel/hardved. Etterjustering, smøring og vedlikehold må alltid påregnes.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Bygget er utført med uavhengig kontroll av våtrom i byggesaken.

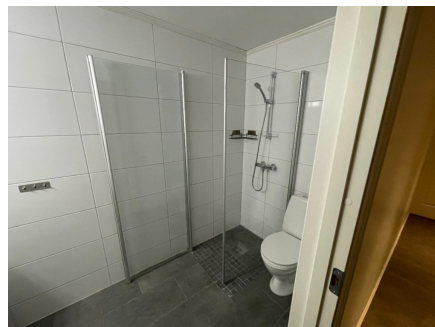
Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse fra kommunen.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Fliser på vegger, malt glatt himling. Det er dårlig sparklet himling og godt synlige merker i overflaten. Overflatene for øvrig fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker ved overflatene. Noe misfarging på mykfuger, ujevne fuger og mindre trapping kan forekomme.



ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler 10mm høyere enn tilstøtende rom, terskel hardved fuget 5mm (se bilde), fall fordelt fra dør til nedsenk på 5mm. 10mm nedsenk dusj sone, fall til sluk i dusjhjørne 6mm, høydeforskjell fra dør til sluk beregnet til 21mm. Det er ikke benyttet mykfuge ved slukrist og noe fugemasse har løsnet. Overflatene fremstår i god stand for øvrig. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker ved overflatene. Noe misfarging mykfuger, ujevne fuger og mindre trapping kan forekomme.

Det bemerkes at endringer i bruk og mer belastning over tid vil kunne føre til lekkasjer eller andre problemer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er manglende mykfuge ved slukrist, og noe fugemasse har løsnet.

Fallforholdene er noe mindre enn anbefalt.

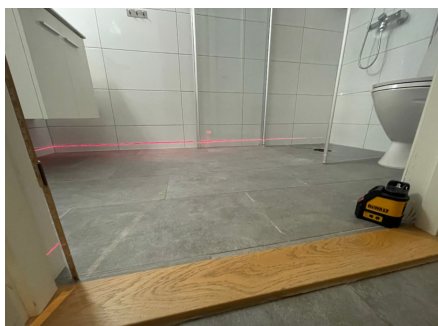
Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Det bør etableres mykfuge ved slukrist, og løs fugemasse bør utbedres for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Manglende eller skadet fugemasse kan føre til lekkasjer og påfølgende skade på underliggende bygningsdeler over tid.

Fallforholdene bør vurderes nærmere, da mindre enn anbefalt fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader ved endret bruk eller økt belastning.



ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Mansjett/duk tilpasset på sluk og avløp vask, rørgjennomføringer har ikke synlig mansjetter men synlig membran. Membranen ligger for øvrig skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membran vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid, membransjiktet skal ha fall mot sluk/avrenning på samme måte som overflater slik at vann ledes til sluk. Det er krav til fall og oppbygging av underlag for membran som for overflater gulv.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

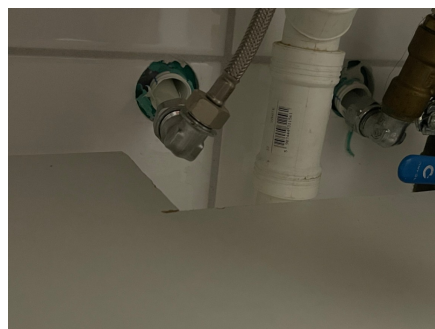
Det er ikke synlige mansjetter på rørgjennomføringer, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og samsvar med gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og mansjetter rundt rørgjennomføringer og sluk.

Manglende dokumentasjon og ikke synlige mansjetter medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skader i konstruksjonen over tid.

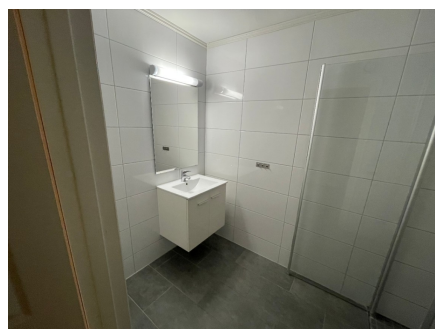
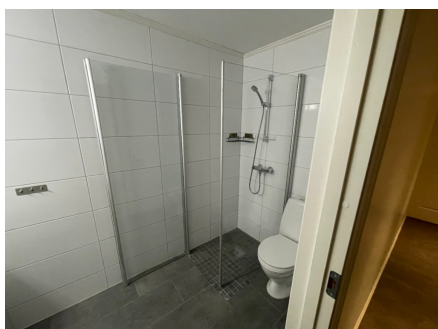


ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med glatte fronter og nedfelt servant, med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast, vannrør av rør i rør. Speil over servant. Det er normal/mindre bruks slitasje. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra det som er synlig eller opplysninger som fremgår.

- Dusj med glassvegg. Dusjgarnityr med ett greps blandebatteri.
- Gulvstående toalett.
- Avtreksventil i vegg tilkoblet balansert ventilasjon, til luft i dørterskel.
- Normalt vanntrykk i vannkran, god avrenning i avløp.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning i vegg mot tilstøtende soverom, målt i bunnsvill med elektroder. Det ble ikke indikert forhøyede fuktmålinger på befaringen.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Takhøy innredning med profilerte fronter og nedfelt kum i stål, benkeplate i laminat med 1-greps blandebatteri med/egen tilkobling for oppvaskmaskin, avløpsrør av plast, vannrør av rør i rør. Det er ikke montert sprutsikring over benk.

-Integrerte hvitevarer som Stekeovn m/koketopp, oppvaskmaskin, kjøl/frys kombiskap.

-Kjøkkenventilator med Avtrekk ut.

-Komfyrvakt montert, krav ved ny kurs, nye installasjoner fra 2010.

-Water guard (vannstoppeventil/lekkasjesikring) i benkeskap.

Fuktmåling overflater utført ved hjelp av fuktoverflateindikator er det ingen tegn på skadelig fukt ved kjøleskap, vaskemaskin eller andre vann installasjoner på befaringen. Bygningdelen ser ut til å være i normalt god stand, fagmessig utført og som forventet ut fra alder/normal slitasje ut fra visuelle observasjoner.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, det er ikke montert trykkvakt tilkoblet ventilasjon, men ser ut til å være et tomrør som kan benyttes. Trykkvakt i et balansert ventilasjonsanlegg er en komponent som overvåker og regulerer lufttrykket i boligen for å unngå overtrykk eller undertrykk ved bruk av ventilator. Hvis trykk endres justeres luftmengde på aggregat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Det anbefales å montere og koble til trykkvakt på ventilasjonsanlegget for å sikre korrekt trykbalanse ved bruk av kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Det bør monteres og tilkobles trykkvakt på ventilasjonsanlegget for å sikre korrekt trykbalanse ved bruk av kjøkkenventilator.

Manglende trykkvakt kan føre til feil trykkforhold i boligen, noe som kan gi dårlig inneklima, redusert ventilasjonseffektivitet og i verste fall skade på bygningens konstruksjoner.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg basert på visuelle observasjoner. Det er ikke registrert aktive lekkasjer i boligen på befaringsdagen. Metode og utførelse på røropplegg er kun begrenset vurdert, da dette er et eget fagområde. Det mangler/er ikke frelagt kursoversikt, kurser/kursoversikt bør etableres i fordelingsskap. Dekkskiver på rørgjennomføringer mangler/har løsnet. Se også egne kommentarer våtrom.

Risikoen for lekkasjer fra vannrør øker med alderen, og det er store variasjoner når det gjelder belastning og vannmiljø. Levetiden for innendørs vannrør påvirkes i stor grad av:

- Korrosjonshastighet (vannkvalitet, vanntemperatur, vannhastighet og materialkvalitet)
- Monteringsutførelse (ekspansjon, klamring)
- Bruksfrekvens (tappet vannmengde)

Forventet levetid for vannrør er:

- Kaldtvannsrør: 90 til 200 år (median: 148 år)
- Varmtvannsrør: 71 til 167 år (median: 93 år)
- Varmtvannssirkulasjon: 39 til 61 år (median: 43 år)



Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast/lyddempende materiale med stakeluke på soverommet, ellers hovedsakelig skjult i konstruksjoner og terreng, og derfor begrenset tilgjengelig for vurdering. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra det som er synlig eller opplysninger som fremgår. Private bunnledninger utenfor boligen er ikke besiktiget. Metode og utførelse på røropplegg er begrenset vurdert, da dette er et eget fagområde.

Risikoen for lekkasjer fra avløpsrør øker med alderen, og det er store variasjoner når det gjelder belastning og vannmiljø. Levetiden for innendørs avløpsrør varierer og påvirkes i stor grad av:

- korrosjonshastighet (vannkvalitet, vanntemperatur, vannhastighet og materialkvalitet)
- monteringsutførelse (ekspansjon, klamring)
- bruksfrekvens (tappet vannmengde)

Avløpsrør:

- Avløp kjøkken: 38 til 65 år (median: 55 år)
- Avløp bad/wc: 66 til 156 år (median: 120 år)
- Felles avløp bad/wc og kjøkken: 59 til 109 år (median: 82 år)



Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med Flexit vegghengt aggregat og styreenhet. Det er avtrekk fra kjøkken, bad, wc og teknisk rom, samt ventiler for tilluft til oppholdsrom. Luftespalte under innvendige dører bidrar til tilfredsstillende luftsirkulasjon. Aggregatet er plassert i bod/teknisk rom. Det ble observert varsel om filterbyte ved befaringen, og styrepanelet ligger løst på toppen av aggregatet. Kanalføringer er ikke innbygget opp til tak. Det er noe misfarging på avtrekks- og tilluftsventiler.

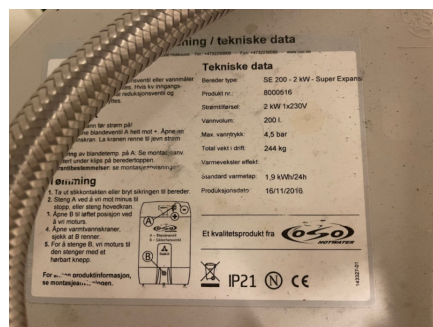
Vurderingene gjelder kun alder, det som er synlig, eller opplysninger som fremgår.



Varmtvannstank

Varmtvannsbereder TYPE: OSO SE 200 fra byggeår er installert på bod/teknisk rom med sluk i gulv. Det er synlig membran mansjett/duk under klemring i sluk. Rommet hvor berederen er plassert, ligger 5 mm lavere enn tilstøtende rom, og det er skyvedør med overgangslist (uten terskel). Det er målt 5 mm fordelt fall på gulvet og 9 cm sokkelflis. Det er montert vannstoppeventil og ettermontert ekspansjonskar. Berederen har fast tilkoblet elektrisk tilførsel. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer i boligen på befaringsdagen. Metode og utførelse på røropplegg er kun begrenset vurdert, da dette er et eget fagområde. Det er mye misfarging på gulvet etter tidligere lekkasje fra sikkerhetsventil.

Tilstandsrapport



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 forenklede 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.

Sikringsskap plassert i bod/teknisk, 12 kurser med jordfeil automater og overbelastningsvern 50A.

Nybygg 2016, anlegget er utført av autorisert elektroinstallasjonsvirksomhet. Hjemmelshaver har besvart eget spørreskjema med opplysninger om bruk, endringer og tilsyn etc, opplysninger her er begrenset til dette. Det har vært byttet nye kontakter/strøm/sikring av elektriker, samsvarserklæring foreligger ikke. Kilde: Egenerklæring

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.

2016

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

Ja

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ukjent

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?

Tilstandsrapport

Ukjent

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

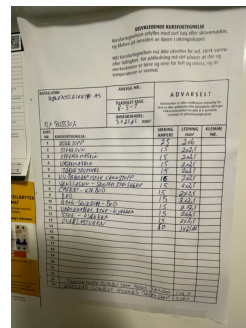
Ja

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

Anlegget er ikke spesifikt vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Elektrisk anlegg er eget autorisasjonsområde. Her vurderes om det er synlige termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, spotter, stikkontakter og elektrisk utstyr eller om det er synlige defekter på kabler og at disse er tilstrekkelig festet. Takstmann setter som utgangspunkt ikke Tilstandsgrad på EI anlegg. Informasjon er innhentet fra boligeier.



1 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 brannslukningsapparat/røykvarsler, synlig og tilgjengelig på beforingen.

Utstyr er ikke spesifikt vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse. Takstmann setter som utgangspunkt ikke Tilstandsgrad 1 og 2 på branntekniske forhold, men vil påpeke mangler hvis dette oppdages. Det er feievesenet i kommunen som har tilsynsmyndighet for brannsikkerhet, skorsteiner og ildsteder.

Røykvarsler, Brannutstyr og alarm bør følges opp 1 gang pr år. Røykvarslerens dag 1 desember, funksjonstest en gang pr måned. Eier av bolig skal sørge for at utstyr er vedlikeholdt i samsvar med gjeldende 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 brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

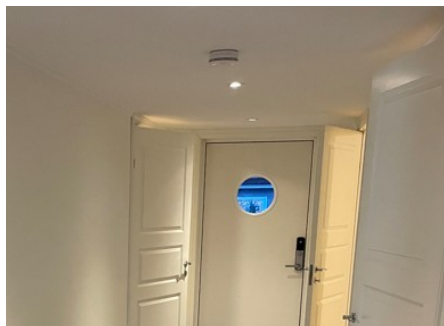
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

85 m²/66 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, 2 Soverom, Teknisk rom, Bad, Kjøkken, Bod, Stue, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 850 000

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

2 600 000

Konklusjon markedsverdi

2 600 000

Markedsvurdering

Verdi i rapporten er beregnet med sammenlignbare salg med verdi assistent Eiendomsverdi.no. Markedsverdi er beregnet med sammenlignbare salg inklusive andel av tomt. Teknisk verdi er satt med grunnlag basert på kostnader for nybygg med grunnlag i erfaringstall, Byggekost.no og Norsk Prisbok. Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at det kan være ukjente faktorer som vil kunne påvirke prisfastsettelsen og at en verddivurdering aldri vil angi nøyaktig hva en eiendom kan bli solgt for på det åpne marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Glederudveien 51F ,3517 HØNEFOSS 63 m ² 2016 2 sov	14-11-2024	2 690 000	2 550 000		2 550 000	38 636
2 Glederudveien 51E ,3517 HØNEFOSS 63 m ² 2015 2 sov	01-09-2019	2 290 000	2 425 000		2 425 000	38 492
3 Glederudveien 61 ,3517 HØNEFOSS 65 m ² 2015 2 sov	04-11-2020	2 400 000	2 400 000		2 400 000	36 923

Om sammenlignbare salg

Utalget 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. Utalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader sameie Kilde: Eier	Kr.	23 400
------------------------------------	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	23 500
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 900 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 360 000
--	-----	-----------

Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 550 000
--	------------	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 550 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Beregnet som andel av felleseiet tomt, det kan være ukjente faktorer som vil kunne påvirke en verdivurdering og vil aldri angi nøyaktig hva en tomt kan bli solgt for på det åpne marked.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 850 000
--	------------	------------------

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

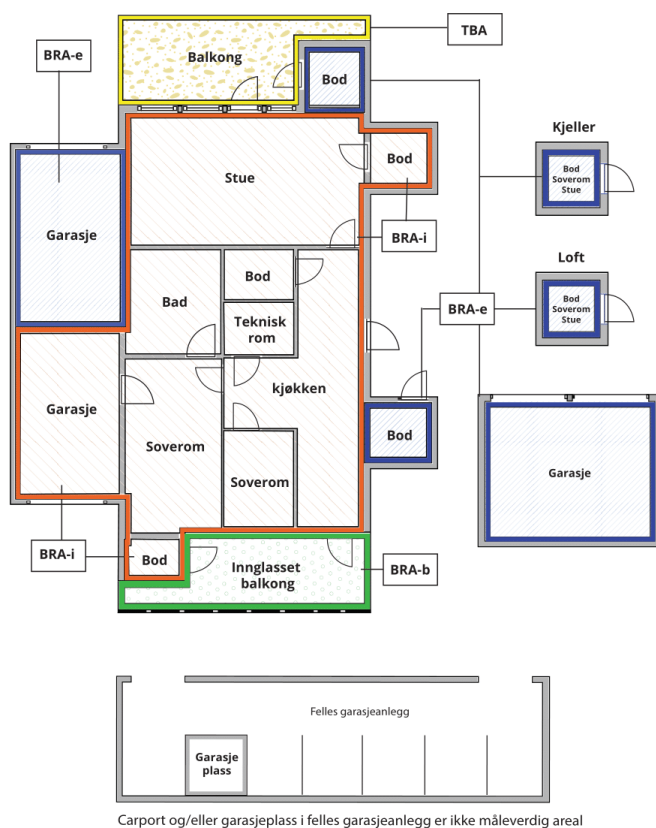
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	66	19		85	20
SUM	66	19			20
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, teknisk rom/bod, bad, kjøkken, stue m/spis	Bod, carport	

Kommentar

I tilknytning til bolig er det i tillegg til det som er beskrevet i arealoversikt:

TBA = Inngangsplatting (5,3m²) med overbygg/svalgang ved hovedinngang. Platting (14,2m²) sydøst vendt med tilgang fra stue overbygget med veranda.

BRA-e = Carport (12,2m²), Sportsbod (6,4m²) med egen dør i felles parkeringsanlegg, arealer er beregnet ved utvendig oppmåling.

AREAL= angitt i oversikt avrundet til nærmeste hele (m²), bygningsdel er avrundet til nærmeste hele med en desimal (m²).

ROMHØYDER målt på tilfeldig utvalgte steder med laser avstandsmåler:

1. Etasje: 2,34m, nedsenket himling i entre/gang 2,14m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Byggetegninger av 08.04.2016 er innhentet, ingen endringer med utgangspunkt i dette grunnlag. Byggemeldte og godkjente (stemplede) tegninger fra kommunen er ikke fremlagt. Mangler dette er det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Midlertidig brukstillatelse, foreligger datert 14.12.2016 Kilde: Ringerike Kommune. Bygget kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest, men det anbefales at man får dette på plass. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Hvis den bygnings sakkyndige ser mangler, eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet vil dette kommenteres i rapport.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	63	22

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Teknisk rom/Bod Bod Carport

P-ROM = Måleverdi rom som benyttes til kort eller langvarig opphold, inklusive nødvendige åpninger i etasje skillet for sjakter, trapper, heiser og lignende.

1 Etasje: Entré/Gang (11,8m²), Soverom (5,7m²), Soverom (8,9m²), Bad (4,2m²), Kjøkken (6,1m²), Spis/Stue (22,1m²) i åpen løsning. Pipe er trukket fra i areal (dobbel elementpipe)

S-ROM = Måleverdi rom som kan benyttes til lagring/oppbevaring, tekniske rom, inn glasset balkong inklusive omsluttende vegger til P-ROM.

1 Etasje: Bod/Teknisk (3,0m²). Frittliggende garasje/carport med sportsbod (18,7m²) med Carport (12,3m²), Sportsbod (6,4m²) med egen dør i felles parkeringsanlegg, arealer er beregnet ved utvendig oppmåling.

AREAL= Måleverdi areal angitt i oversikt P- rom og S-rom er avrundet til nærmeste hele med en desimal (m²).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2025	Per Olav Nordeng	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	50	15		1	2353 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Glederudveien 51 H

Hjemmelshaver

Ekdahl Thomas

Kommentar

Felleseiet tomt Kilde: Eiendomsverdi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom i et etablert område med boligbebyggelse, gode solforhold med sydvendt beliggenhet.

Adkomstvei

Det er fin tilgang til eiendommen via kommunal/privat vei, med gårdsrom gruset og egen parkering i carport.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann. Eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp. Eiendommer som er tilknyttet kommunalt avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.

For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulering

Eiendommen ligger under reguleringsplan 359 - Gamle Follum skole. Vedtatt den 13/12-2012. Boligområde - Nåverende. Reg.plan som er under arbeid i nærområdet: 424 - Follummoen, ytterligere opplysninger om dette kan man få ved henvendelse til kommunen.

Om tomten

Felleseiet tomt med beregnet areal på 2 353,00m² (i følge kommunes kartløsning/eiendomsverdi.no). Tomtearealet ble ikke oppmålt på befaringen, kun visuelt besiktiget. Opplysninger om tomteareal er beregnet, hentet fra matrikkelen/ se eiendom/ kommunens kartsider og ikke kontrollert. Det kan være mangler i grenseinformasjonen på kartsider. Arealet kan være beregnet ut fra hjelpelinjer eller vannkanter. Dersom ingen grenser er målt kan historisk oppgitt areal bli vist. Ta kontakt med kommunen eller kartverket dersom du mener eiendomsgrenser eller areal er feil.

Tinglyste/andre forhold

Servitutt: Bestemmelse om gjerde av 1922, bestemmelse om VA av 1984, øvrige forhold opplyses av megler/selger. Kilde: Grunnbokskrift (03.02.2025).

Ingen rettigheter funnet.

Seksjonering: Snr: 1 Formål - Bolig med Sameiebrøk 66/792

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.11.2025	Skjema lagt ut på hjemmeside av eier	Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.12.2025	Justert litt på tekst våtrom og radon.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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 for bygningsdeler som får TG3. Det skal gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG3. 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. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

• Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 befaringsstidspunktet. 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

Forutsetninger

eller visuelle observasjoner.

- **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 slitasje:** 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.

ANNET Ved tilbygg/ombygging at det kan bli avdekket feil og mangler man ellers ikke kunne oppdage. 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. Renhold kommenteres normalt ikke. Det er viktig at kommentarer for hver enkelt bygningsdel beskrives med observerte mangler/skader Bygningsdeler med TG 1 kan ha mindre/moderate avvik, normal bruksslitasje. Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. Strakstiltak anses da ikke som nødvendig.

VÅTROM Dagens anbefalinger/krav til fall på våtrom. Gulvet bør avgrenses av en opp kant med vanntett sjikt på minst 25mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der opp kant må være minst 15mm over det ferdig gulvet, og-/eller fall på gulv til sluk på hele gulvet 1:100. Hele gulvet er å anse som våt sone eller Dusj sone skal ha nedsenk på min 10mm og fall 1:100, uten nedsenk fall på 1:50 i dusjens nedslagsfelt på 80cm eller fall til sluk på hele gulvet 1:100. I dag så utgjør ca 75 % av alle bygg skader har med fukt å gjøre, og i boliger står badet/våtrom for mange av disse. Men det er slett ikke alltid slik at skadene er synlige. Det er ikke engang sikkert at skaden har oppstått, men badets konstruksjon kan likevel være slik at det kun er et tidsspørsmål før skaden oppstår.

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](#)

Informasjon om bygningen/eiendommen i rapporten er ikke uttømmende, den er begrenset av observasjoner, tilgjengelige informasjon/opplysninger fra eier før eller ved befaring. Offentlige opplysninger oppgis av selger eller megler i prospekt.

Forhold vedrørende brann/lyd eller isolasjon for bygningsdeler/konstruksjoner er normalt ikke omtalt. Rekvirenten av denne taksten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding om eventuelle feil og mangler.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggs bygg slik som garasje el. lignende er ikke tilstands vurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av areal måling.

Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers

Forutsetninger

opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

Hvis det refereres til levetid baseres dette på takstmannens erfaring og byggdetaljblad.