

Tilstandsrapport



Enebolig



Fuglestien 7, 1404 SIGGERUD



NORDRE FOLLO kommune



gnr. 104, bnr. 237

Markedsverdi

4 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 14.08.2026

Rapportdato: 21.08.2026

Oppdragsnr.: 10040-1896

Eiendomsverdi ref nr: VD1052

Foretak: Follo Takst AS

Takstingeniør: Morten Bratberg



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.



Rapportansvarlig

Morten Bratberg

Morten Bratberg
Uavhengig Takstingeniør
morten@follo-takst.no
957 81 845



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som et oppussing/restaureringsobjekt hvor det må påregnes betydelig påkostninger.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Anbefaler potensiell kjøper å lese gjennom rapporten nøye for å få en best mulig forståelse av boligens tilstand.

Forhold som ikke er undersøkt er markert med IU. Årsaken kan være manglende tilgang, at forholdet ligger utenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar, eller at det ikke omfattes av NS3600s krav til tilstandsvurdering. Skjulte feil eller mangler kan derfor forekomme uten å være avdekket.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Taket er tekket med metallplater og besikket fra bakkenivå.
- Det er takrenner og taknedløpsrør i metall og plast.
- Valmet yttertak oppført i treverkskonstruksjon med tilgang til kaldtloft via 1. etasje og 2. etasje.
- Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.
- Vinduer : Hovedsakelig vinduer med 2- lags glass og rammer og karmen i tre.
- Ytterdører i malt tre. Uisolert glassfelt på ytterdør underetasjen.
- Balkongskyvedør i 2. etasje med 2- lags glass.
- Det er utgang til veranda på ca 30 kvm fra stue 2. etasje.
- Terrasse utenfor underetasjen på ca 59 kvm. Oppført i treverkskonstruksjon.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

- Gulv består hovedsakelig av : laminat, beleg, teppe på stue i underetasjen og betonggulv i bod. Fliser på bad og entre underetasjen.
- Vegger hovedsakelig med : panel og malte plater.
- Tak hovedsakelig med : panel og malte plater.
- Etasjeskillerne er hovedsakelig av trebjelkelag.
- Boligen har murt pipe med murt vedpeis i underetasje og stue 2. etasje. Frittstående vedovn under trapp mellom underetasje og 1. etasje.
- Det er krypkjeller under del av bolig som danner 1. etasje (halvplan). Utvendig tilgang til dette område.
- Tretrapp med beleg i inntrinn mellom etasjene.

- Innvendige malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad underetasjen :

Dette badet er trolig fra byggeåret og oppført før byggeforskrift fra før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet må renoveres i sin helhet.

- Bad er innredet med baderomsplater på vegg og fliser på gulv. Dusjhjørnet, toalett og servantinnredning.
- Det er tidligere forsøkt utført hulltaking mot bad, men konstruksjonen lot ikke tilgang til baksida av baderomsplatene. Det var derfor ikke mulig å kontrollere membranoppbygging eller fuktforhold i skjulte konstruksjoner. På badet er det synlige fuktskader på nedre del av baderomsplatene, noe som indikerer at overflaten har vært utsatt for fuktbelastning over tid.

Bad 1. etasje (halvplan) :

- Alder på dette badet er ikke blitt kjent. Det er utført oppussing av bad etter byggeåret dog ikke kjent etter hvilken teknisk forskrift. Finnes ingen dokumentasjon.
- Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.
- Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
- Innredninger: dusjhjørnet, servantinnredning og badekar. Speil montert på vegg over servant.
- Det var etablert hull i vegg fra toalett og mot bad. Det ble inspisert i dette hullet ved befaring og det ble målt etter fukt bunnsvill med en protimeter mms2 og isolerte pigger. Denne målingen viste ingen tegn på forhøyet fuktkvote.

Vaskerom 2. etasje (halvplan) :

- Vaskerom er fra byggeåret og oppført før byggeforskrift fra før 1997. Ingen dokumentasjon. Våtrommet må renoveres i sin helhet.
- Våtrom er innredet med panel på vegger og banebelegg på gulv.
- Utslagsvask, skap og opplegg for vaskemaskin.
- Hulltaking mot våtrom er ikke utført. Ved tvangssalg foreligger det ikke samtykke fra eier til å gjennomføre inngrep i konstruksjoner, og undertegnede har derfor ikke rettslig grunnlag for å utføre hulltaking. Undersøkelsen er dermed begrenset til visuell kontroll uten åpning av konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

- Eldre kjøkkeninnredning med forskjellige type utførelse. Kjøkken må forventes renover/utskiftet.
- Det er montert kjøkkenventilator over komfyr.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Toalett rom 1. etasje :

- Malte vegger og tak. Belegg på gulv.
- Toalett og servant.
- Det er naturlig ventilasjon (mulig denne er koblet til mekanisk avtrekk som i dag ikke virker).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Innvendige vannledninger er utført med kobberør og noe plast (rør i rør). Det er besikket i vannskap.
- Det er avløpsrør i støpejerns rør og noe plast.

Beskrivelse av eiendommen

- Ventilasjon : Det er mekanisk avtrekksventilasjon sammen med naturlig ventilasjon i boligen.
 - Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i bod i underetasjen.
 - El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 63 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.
 - Det er montert solcellepaneler på yttertak. Undertegnede har ikke mottatt noen dokumentasjon på dette og tilstand alder etc er ikke kjent eller undersøkt.
 - Andre bygningsdeler : Det er eternittplater i garasjen og til enkelte ventilasjonskanaler.
- TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
- Byggegrunnen er ukjent. Trolig fjell.
 - Det er ikke kjent type drenering rundt denne boligen.
 - Grunnmur og ringmur i betong/murverk og lettkliniker blokker.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	184 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	184 m ²
Totalpris	4 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

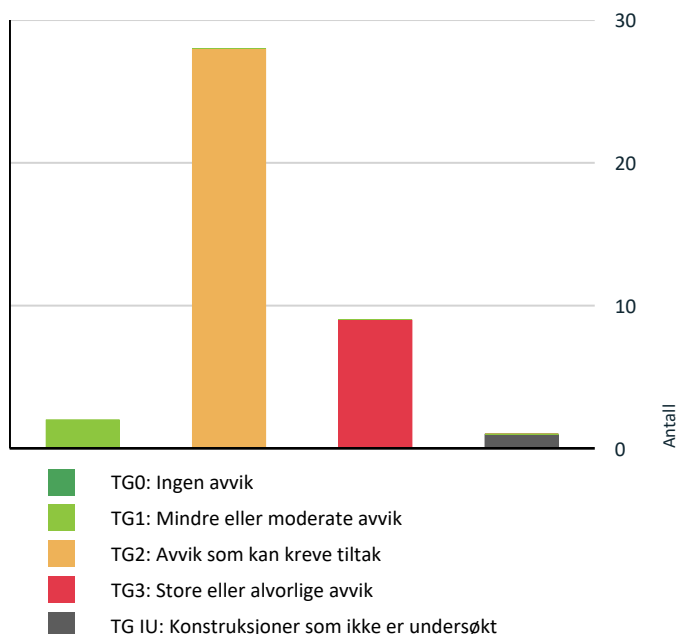
Enebolig

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

Det er mottatt godkjente byggetegninger for bygget og det er ikke åpenbare avvik som klares å registres ved befaringen. Det tas forbehold om at det kan foreligge enkelte mindre avvik mellom faktisk utførelse og opprinnelig godkjent løsninger. Eventuelle forhold som krever byggesaksbehandling må avklares av eier med kommunen.

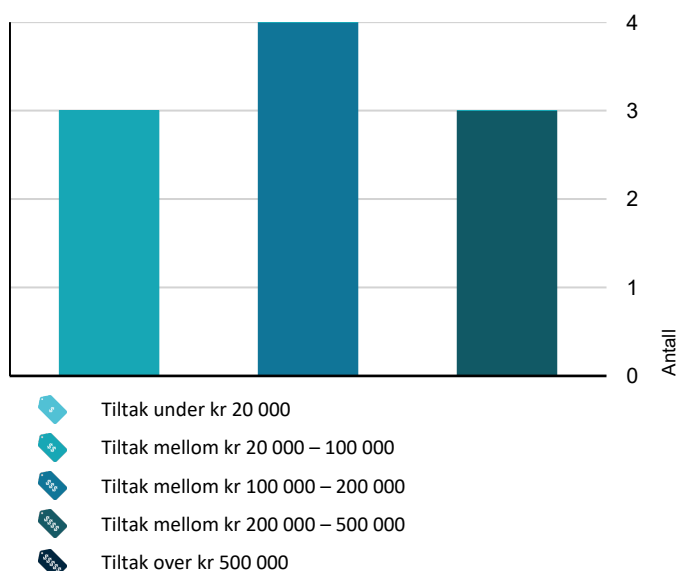
Sammendrag av boligens tilstand

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	
!	Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
!	Utvendig > Ytterdører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
!	Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje (halvplan) > Vaskerom > Generell	Gå til side
!	Kjøkken > 2. etasje (halvplan) > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 2. etasje (halvplan) > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
!	Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
!	Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
! Innvendig > Krypjkjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre bygningsdeler	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Toalettrom > 1. etasje (halvplan) > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Toalettrom > 1. etasje (halvplan) > Toalettrom > Sanitærutstyr	Gå til side
! Toalettrom > 1. etasje (halvplan) > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje (halvplan) > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje (halvplan) > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje (halvplan) > Bad > Overflater gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje (halvplan) > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje (halvplan) > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje (halvplan) > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift. Dette gjelder mellom bolig og integrert garasje i underetasjen.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1971

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Tatt i bruk. Er pr, i dag ikke bebodd.

Tilbygg / modernisering

1988	Ombygging	Bygd om tak fra flatt yttertak til valmet tak.
------	-----------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater og besiktiget fra bakkenivå. Alder er ikke kjent men antas å være fra ombyggingen i 1988.

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.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er ukjent alder på takteking.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det bør innhentes dokumentasjon på alder og utførelse av takteking, eventuelt bør taket undersøkes nærmere av fagperson under sikre forhold. Konsekvensen av manglende informasjon er økt usikkerhet om tilstand og restlevetid, samt risiko for skjulte skader som ikke er avdekket ved visuell befaring fra bakkenivå.



Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Det er takrenner og taknedløpsrør i metall og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler ekstra beskyttelse mot tekking for ettermontert utstyr på tak.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere egnet beskyttelse mellom utstyret og tekkingen for å redusere belastning og sikre takets funksjon og levetid.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet yttertak oppført i treverkstruksjon med tilgang til kaldtloft via 1. etasje og 2. etasje.

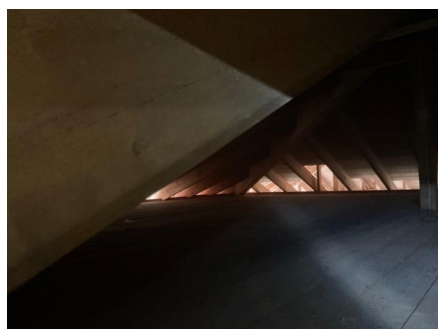
Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/misfarge etter fukt i taksperre mot en gradrenne (synlig på loftet).

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene og misfargingen, samt utbedre eventuelle skader. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være videre fuktskader, råte og svekkelse av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Observert råte i bjelke mellom vinduer i gavlveggen mot øst.

Stedvis Avflassing i maling på utvendig kledning og kledning er stedvis værslitt. Kan ikke utelukke at det vil finnes enkelte bordkledning med påstartet råte.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Råteskadet bjelke mellom vinduer i gavlveggen mot øst bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for svekket bæreevne og fuktskader i konstruksjonen.

Avflassing og værslitt kledning bør utbedres ved skrapping og overmaling for å beskytte treverket mot fukt og råte, og for å forlenge levetiden på kledningen.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Hovedsakelig vinduer med 2-lags glass og rammer og karmen i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist flere antall vinduer med punkterte glassruter.
 - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Enkelte vinduer er noe tråd å lukke/åpne.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

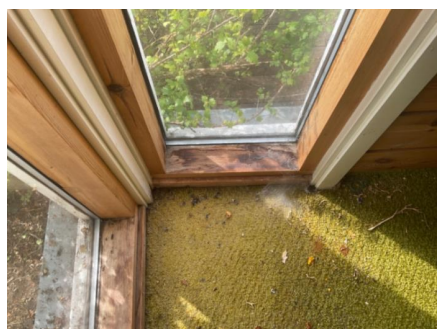
Konsekvens/tiltak

- Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
- Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Slitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Tilstandsrapport

- Det må påregnes vedlikehold og utskifting av vinduer. Slitte karmen og sprekker i treverket øker risikoen for vanninntrenging, fuktskader, råte og redusert isolasjonsevne. Isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker funksjon og kan miste isoleringsevne eller punktere, noe som kan føre til økte varmetap og behov for utskifting.
- Vindu i entre 2. etasje har etter ombygging av yttertak fått takutstikk foran øvre del av vindu.
- Takutstikket som ble etablert ved ombygging av yttertaket ligger foran øvre del av vinduet i entre i 2. etasje. Dette gjør at vindu mister sin opprinnelige funksjon og vedlikehold etc. vil bli mer krevende.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i malt tre. Uisolert glassfelt på ytterdør underetasjen.
Balkongskyvedør i 2. etasje med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er punktert glass i balkongdøren og dør er svært tråd å lukke/ åpne. Dører generelt er preget av slitasje og mangel vedlikehold. Sterk slitasje på gangdør til garasje og garasjeport.

Konsekvens/tiltak

- Punktert glass i balkongdøren gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for dugg, varmetap og videre forringelse av glasset. At balkongdøren er svært tråd å åpne og lukke indikerer slitasje i hengsler, beslag eller karm, noe som kan gi ytterligere funksjonssvikt over tid. Dører generelt er preget av slitasje og manglende vedlikehold, som kan medføre redusert tetthet, svekket funksjon og behov for utskifting. Gangdør til garasje og garasjeport har sterk slitasje, noe som øker risikoen for mekaniske feil og svekket motstand mot værpåvirkning. Utskifting av dører bør sterkt vurderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er utgang til veranda på ca 30 kvm fra stue 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er observert rustskader på beslag i front av terrassegulv ved rekkverk, fuktskader i enkelte terrassebord og bord under terrassebord fungerende som tilfarergulv. Vanntett sjikt er gammelt og har derfor svært usikker fremtidig funksjon. Svak/manglende avrenning av vann på veranda. Må forventes utskifting av takteking og treverkstruksjoner på veranda.

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Registrerte rustskader på beslag ved rekkverket, fuktskader i terrassebord og i bord som fungerer som tilfarergulv viser at konstruksjonene har svekket materialtilstand og økt risiko for videre nedbrytning. Det vanntette sjiktet er av høy alder og har svært usikker fremtidig funksjon, noe som øker sannsynligheten for vanninntrenging og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Svak eller manglende avrenning av vann på veranda kan forsterke fuktbelastningen og akselerere skader. Samlet sett må det påregnes utskiftning av takteking og treverkskonstruksjoner for å sikre forsvarlig funksjon og fuktsikring.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat er svært usikkert vurdert. Innhenting av pristilbud fra entreprenør anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse utenfor underetasjen på ca 59 kvm. Oppført i treverkskonstruksjon.

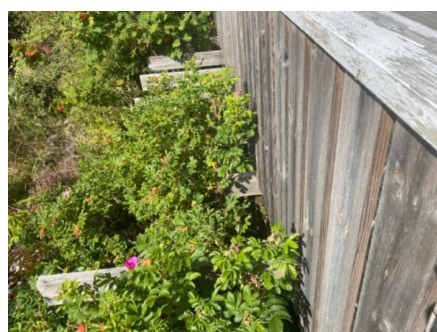
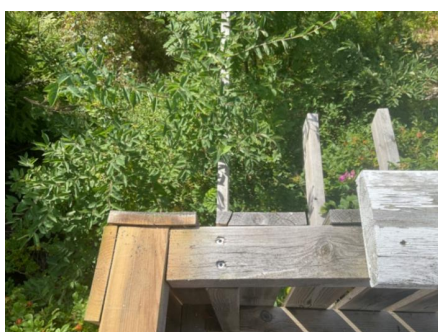
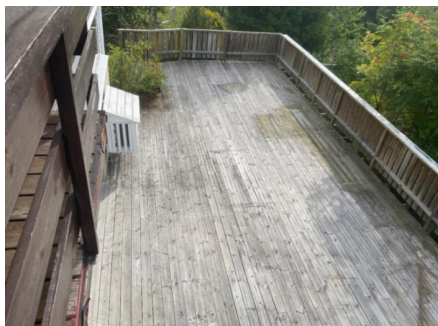
Vurdering av avvik:

- Det mangler toppbord på rekkverk på deler av rekkverk. Rekkverk bør avstives og gulvbjelker er ikke kappet ferdig.

Konsekvens/tiltak

- Manglende toppbord på deler av rekkverket og behov for avstiving medfører redusert stabilitet og økt risiko for deformasjon eller løsninger ved belastning. At gulvbjelkene ikke er kappet ferdig gir et uferdig og utførelsesmessig svakt uttrykk. Ubehandlete bjelkeender kan også eksponeres for fukt, noe som over tid kan gi økt nedbrytning i endefiber og forkorte levetiden på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv består hovedsakelig av : laminat, belegg, teppe på stue i underetasjen og betonggulv i bod. Fliser på bad og entre underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert slitasje, merker og enkelte skader på flere av gulvene.

Konsekvens/tiltak

- Slitasje, merker og skader på flere gulvflater innebærer redusert overflatekvalitet og økt risiko for videre forringelse ved normal bruk. Skader i laminat og andre gulvmaterialer kan utvikle seg til større deformasjoner, åpning i skjøter eller fuktopptak i underliggende lag. Overflater bør utbedres eller skiftes der det er registrert skader, og det må forventes utskiftninger på sikt for å opprettholde funksjon og brukskvalitet.

Tilstandsrapport



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger hovedsakelig med : panel og malte plater.
Tak hovedsakelig med : panel og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er merker og slitasje på flere flater.

Konsekvens/tiltak

- Merker og slitasje på vegger og himling innebærer redusert overflatekvalitet og økt risiko for videre forringelse ved normal bruk. Overflater bør utbedres eller skiftes der det er registrert skader for å opprettholde funksjon, estetikk og levetid.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillerne er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Grunnet målt høydeforskjeller anbefales nøyaktig måling på gulv. Kan være større avvik på skjevheter som ikke er observert ved denne punktmålingen. Ved evt. utskiftning av gulv/parkett bør undergulv kontrolleres opp mot høyst tillatte planavvik for det spesifikke gulv en måtte velge (det forskjell på toleransekrav til et hvert produkt).

Tilstandsrapport



Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m³. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har murt pipe med murt vedpeis i underetasje og stue 2. etasje. Frittstående vedovn under trapp mellom underetasje og 1. etasje.

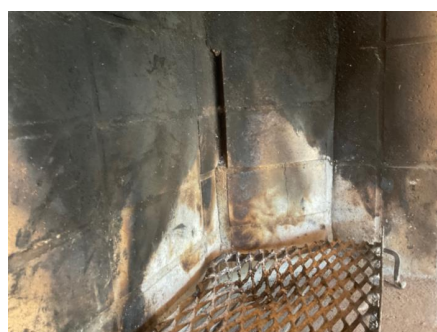
Vurdering av avvik:

- Det mangler gnistfanger på gulv foran vedpeis i underetasjen. Løs fug og en sprekt teglstein på peis 2. etasje.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Manglende gnistfanger foran vedpeis i underetasjen gir økt risiko for at glør eller brennbart materiale kan falle ned på gulv og forårsake skade. Løs fug og en sprekt teglstein på peisen i 2. etasje viser tegn til materialslitasje og svekket overflateintegritet. Over tid kan slike skader gi økt risiko for rissutvikling, redusert tetthet og behov for fagkyndig utbedring for å sikre brannsikker og forskriftsmessig bruk av ildstedene.
- Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerme brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.

Tilstandsrapport



TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen har forskjellig oppbygningsprinsipp. Trapper om og del av stue er oppført på tilfarergulv. Her ble det målt høy fuktkvote i treverkskonstruksjon (ca 23 %). Det ble foretatt hulltaking i utforet vegg mot grunnmur i bod hvor det ble målt fuktkvote på ca 20,4 % i bunnsvill. Dette er også høyere fuktkvote i treverket enn hva som sees på som akseptabelt nivå. Fuktkvote i treverkskonstruksjon bør ikke overstige 18 %.

Vurdering av avvik:

- Det er målt fuktkvote på 23,4 % i tilfarergulvet i trapperommet i underetasjen. Ved hulltaking i utforet treverkskonstruksjon i boden i underetasjen ble det målt fuktkvote på 20,4 % i bunnsvillen. Det er synlig saltutslag på innsiden av grunnmuren i garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør iverksettes tiltak for å identifisere og utbedre årsaken til forhøyede fuktverdier i tilfarergulv og bunnsvill, samt synlig saltutslag på grunnmur. Konsekvensen av vedvarende høy fuktighet er økt risiko for råte, muggdannelse og skader på bygningskonstruksjonen, samt forringet innneklima. Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av fuktskader og vurdere nødvendige utbedringer.

Kostnadsestimat er svært usikkert vurdert. Det bør åpnes opp i konstruksjoner å finne årsak og skadeomfang for å fastslå kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er krepkjeller under del av bolig som danner 1. etasje (halvplan). Utvendig tilgang til dette område.

Vurdering av avvik:

- Krepkjellere regnes som en risikokonstruksjon fordi konstruksjonen er utsatt for fuktpåvirkning fra grunnen og har varierende ventilasjonsforhold. Denne krepkjelleren har varierende høyde og er godt ventilert, da vegger mellom bærende konstruksjoner ikke er helt tette. Det ble ikke registrert skader ved befaring som kan knyttes til krepkjellerens konstruksjon.

Selv om det ikke er observert skader, innebærer konstruksjonstypen økt risiko for fukt, muggvekst, lukt og nedbrytning av treverk dersom forholdene endrer seg over tid. For å synliggjøre usikkerheten knyttet til konstruksjonens fremtidige fuktbelastning vurderes krepkjelleren med TG2.

Konsekvens/tiltak

- Krepkjeller regnes som en risikokonstruksjon med økt sannsynlighet for fuktpåvirkning fra grunnen og varierende ventilasjonsforhold. Selv om det ikke ble registrert skader ved befaring, innebærer konstruksjonstypen risiko for fukt, muggvekst, lukt og materialnedbrytning dersom forholdene endrer seg over tid. Det må derfor påregnes behov for jevnlig oppfølging og mulig utbedring på sikt.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med belegg i inntrinn mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige malte glatte dører.

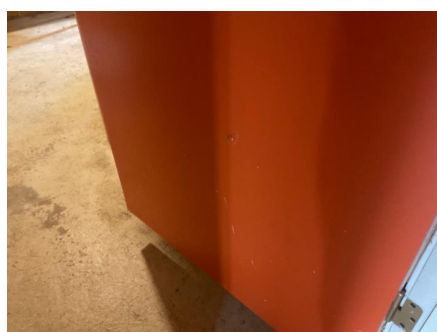
Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.
- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

Tilstandsrapport



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Dette badet er trolig fra byggeåret og oppført før byggeforskrift fra før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger.

Bad er innredet med baderomsplater på vegg og fliser på gulv.

Dusjhjørnet, toalett og servantinnredning.

Dette badet må renoveres i sin helhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

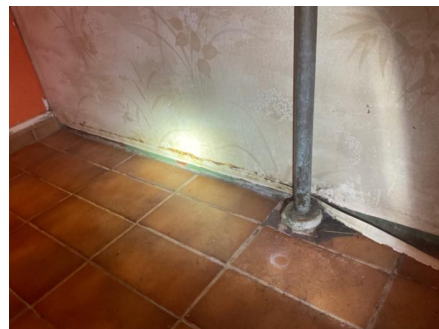
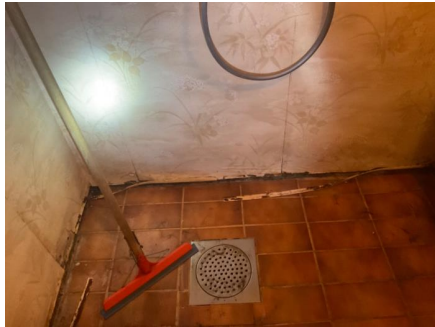
• Det er ikke observert tilfredsstillende membran på dette badet. Fuktskader på nedre del av baderomsplater i dusjhjørnet og opprinnelig sluk i gulv. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette vil føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Manglende tilfredsstillende membran, fuktskader på nedre del av baderomsplatene i dusjhjørnet og opprinnelig slukløsning innebærer at våtrommet ikke har tilstrekkelig fuktsikring. Ved normalt bruk av vann vil konstruksjonene være utsatt for lekkasjer og fuktvandring, noe som kan gi vannskader på tilstøtende bygningsdeler, materialnedbrytning og risiko for muggvekst. Total renovering av våtrommet må utføres for å hindre videre skadeutvikling.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forsøkt utført hulltaking mot bad, men konstruksjonen lot ikke tilgang til bakside av baderomsplatene. Det var derfor ikke mulig å kontrollere membranoppbygging eller fuktforhold i skjulte konstruksjoner. På badet er det synlige fuktskader på nedre del av baderomsplatene, noe som indikerer at overflaten har vært utsatt for fuktbelastning over tid.

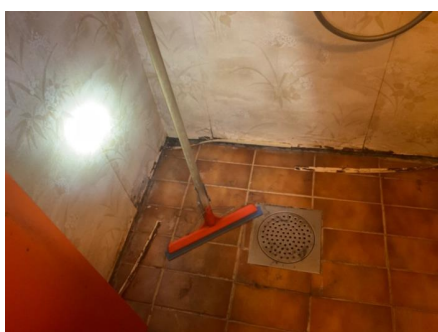
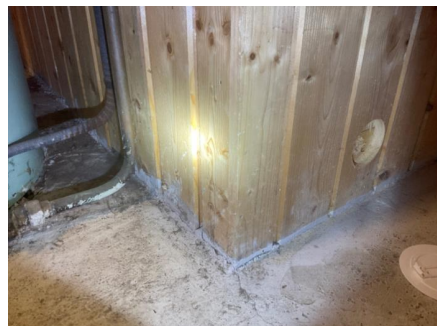
Vurdering av avvik:

- På badet er det synlige fuktskader på nedre del av baderomsplatene, noe som indikerer at overflaten har vært utsatt for fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Siden hulltaking mot bad ikke ga tilgang til bakside av baderomsplatene, har membranoppbygging og fuktforhold i skjulte konstruksjoner ikke kunnet verifiseres. Synlige fuktskader på baderomsplatene indikerer at veggkonstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning over tid. Når konstruksjonen åpnes, må det forventes symptomer på fukt i veggkonstruksjonen, herunder misfarging, forhøyede fuktverdier, materialnedbrytning eller begynnende muggvekst. Videre undersøkelser er nødvendige for å avdekke omfang og vurdere behov for utbedring.

Tilstandsrapport



1. ETASJE (HALVPLAN) > BAD

Generell

Beskrivelse

Alder på dette badet er ikke blitt kjent. Det er utført oppussing av bad etter byggeåret dog ikke kjent etter hvilken teknisk forskrift. Finnes ingen dokumentasjon.

1. ETASJE (HALVPLAN) > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon på badet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4).
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

1. ETASJE (HALVPLAN) > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut vindu/dør med fuktbestandige materialer i våtsonen, for å unngå risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.



1. ETASJE (HALVPLAN) > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

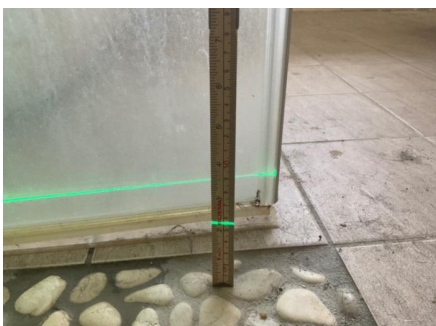
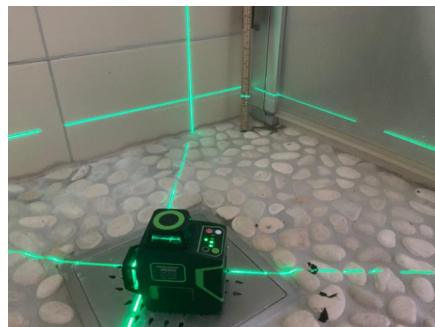
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



1. ETASJE (HALVPLAN) > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke påvist skjult eller synlig vanntett sjikt. Våtrommet har plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 30 mm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke dokumentert membran eller membranens utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og hvordan denne er utført.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt kvaliteten på det vanntette sjiktet, noe som kan medføre risiko for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.



1. ETASJE (HALVPLAN) > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredninger: dusjhjørnet, servantinnredning og badekar. Speil montert på vegg over servant.



1. ETASJE (HALVPLAN) > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurensset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.
- Avtrekkssystemet må utbedres.



1. ETASJE (HALVPLAN) > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var etablert hull i vegg fra toalett og mot bad. Det ble inspisert i dette hullet ved befaring og det ble målt etter fukt bunnsvill med en protimeter mms2 og isolerte pigger. Denne målingen viste ingen tegn på forhøyet fuktkvote.



2. ETASJE (HALVPLAN) > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom er fra byggeåret og oppført før byggeforskrift fra før 1997. Ingen dokumentasjon.

Våtrom er innredet med panel på vegger og banebelegg på gulv.

Tilstandsrapport

Utslagsvask, skap og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet må renoveres i sin helhet.

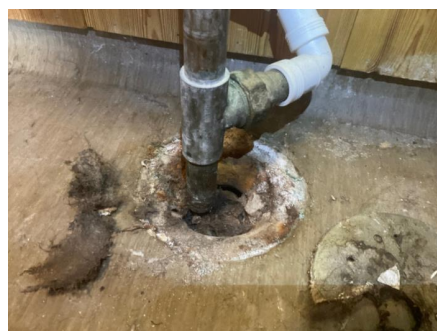
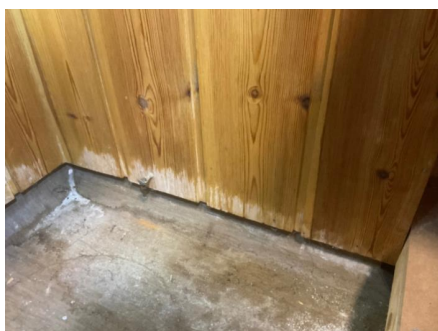
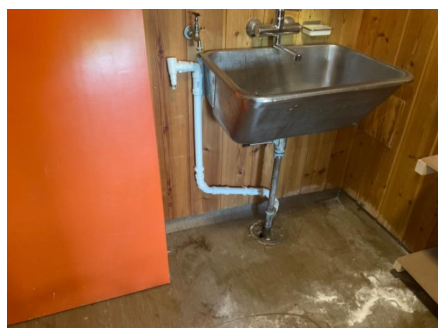
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE (HALVPLAN) > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking mot våtrom er ikke utført. Ved tvangssalg foreligger det ikke samtykke fra eier til å gjennomføre inngrep i konstruksjoner, og undertegnede har derfor ikke rettslig grunnlag for å utføre hulltaking. Undersøkelsen er dermed begrenset til visuell kontroll uten åpning av konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er synlig fuktmerker på nedre del av panel på vegg. TG2 er satt for å belyse en risiko. Veggkonstruksjon bør gjennomgå i sin helhet når våtrommet renoveres som anbefalt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at veggkonstruksjonen undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle fuktskader, spesielt i forbindelse med fremtidig renovering av våtrommet.
- Konsekvensen av å ikke utbedre eller undersøke nærmere er økt risiko for skjulte skader, sopp- og råteutvikling, samt økte reparasjonskostnader på sikt.

KJØKKEN

2. ETASJE (HALVPLAN) > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eldre kjøkkeninnredning med forskjellige type utførelse.
Kjøkken må forventes renoveret/utskiftet.

Vurdering av avvik:

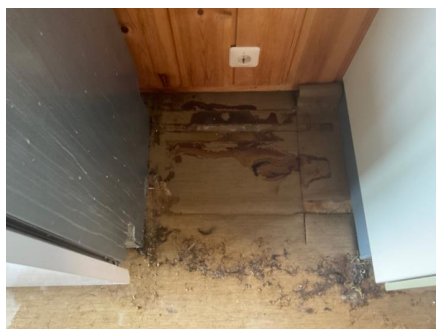
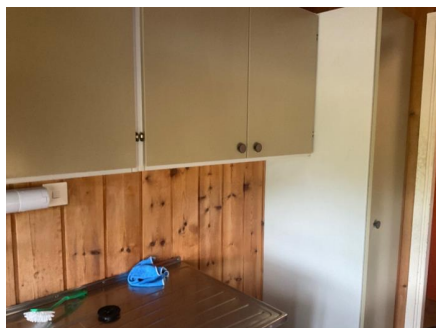
- Kjøkkeninnredning har sterk slitasje og flere skader. Det er fuktskader på gulv hvor det har stått ett kjøleskap. Renovering og utskiftning av innredning og røropplegg må forventes.

Konsekvens/tiltak

- Kjøkkeninnredningen har sterk slitasje og flere skader, og fuktskader på gulv ved tidligere plassering av kjøleskap viser at konstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning. Innredning og røropplegg har redusert funksjon og levetid, og vil ikke tåle normal bruk uten risiko for ytterligere skader. Det må derfor forventes behov for full renovering og utskiftning av innredning og tekniske installasjoner for å sikre forsvarlig bruk og hindre videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat vil variere stort i forhold til hvilken type innredning etc som måtte velges.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2. ETASJE (HALVPLAN) > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Ventilator virket ikke ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig innneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.
- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TOALETTROM

1. ETASJE (HALVPLAN) > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

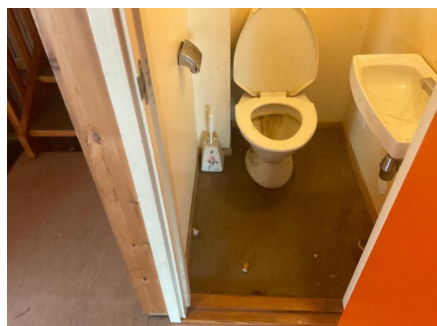
Malte vegger og tak. Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er fuktskader i tak ved avtrekksventil. Slitasje og eldepreg på overflater generelt.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskader i tak ved avtrekksventilen indikerer at overflaten har vært utsatt for fuktbelastning over tid, noe som kan gi videre nedbrytning av materialer og behov for utbedring. Slitasje og eldepreg på øvrige overflater viser redusert overflatekvalitet og økt risiko for ytterligere forringelse ved normal bruk. Overflater må påregnes utbedret eller skiftet for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.



1. ETASJE (HALVPLAN) > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalett virker ikke og er koblet fra vanntilførsel. Eldre røropplegg og servant.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- At toalettet ikke fungerer og er koblet fra vanntilførselen innebærer at rommet ikke kan benyttes som sanitærrom før utbedring. Eldre røropplegg og servant har usikker teknisk tilstand og økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og behov for utskiftning. Samlet sett må det forventes oppgraderinger for å sikre funksjon, driftssikkerhet og forsvarlig bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE (HALVPLAN) > TOALETTROM

Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (mulig denne er koblet til mekanisk avtrekk som i dag ikke virker).

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Om ventil skulle være koblet til mekanisk avtrekk må dette forventet skiftet ut.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
- Dersom ventilasjonen er koblet til et mekanisk avtrekk som ikke fungerer, bør dette utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, fuktskader og økt risiko for muggdannelse.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør og noe plast (rør i rør). Det er besiktiget i vannskap.

Vurdering av avvik:

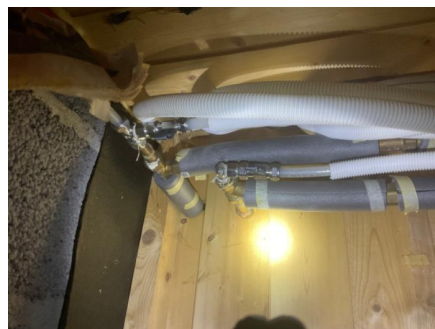
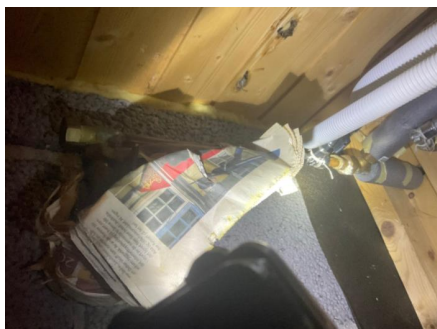
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- En vannfordeling stokk i underetasjen er ikke montert i vannsikret skap eller plassert i vannsikret rom.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Manglende plassering av fordelingsstokken i vannsikret skap eller rom innebærer at eventuelle lekkasjer fra rørtilrørsystemet ikke vil bli oppdaget eller ledet kontrollert bort. Dette gir økt risiko for skjulte lekkasjer, fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og sen varsling ved feil. Løsningen har redusert sikkerhetsnivå og må forventes utbedret for å oppnå forskriftsmessig lekkasjesikring.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør i støpejerns rør og noe plast.

Vurdering av avvik:

- Godt over halve forventede levetid er passert på avløpsrør som er fra byggeåret.
- Lufting på kloakk er ikke ført ut over tak men avsluttet på loftet med durgo ventil.

Konsekvens/tiltak

- Godt over halve forventede levetid er passert for avløpsrør fra byggeåret, noe som innebærer økt risiko for slitasje, lekkasjer og funksjonssvikt i rørsystemet. Eldre avløpsinstallasjoner har usikker gjenværende bruksfunksjon, og ved renovering av våtrom må utskifting av avløpsrør påregnes for å sikre forsvarlig drift og hindre fremtidige vann- og fuktskader.
- Lufting av kloakk bør føres ut over tak for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for luktproblemer og undertrykk i avløpssystemet. Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå dårlig luftkvalitet og funksjonsfeil i avløpsanlegget.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon sammen med naturlig ventilasjon i boligen.

Vurdering av avvik:

- Mekanisk avtrekksventilasjon virket ikke ved befaring. Motor er plassert på loftet.
- Mangler tilluftsventil i enkelte oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekksventilasjon må utbedres slik at anlegget fungerer som forutsatt.
- Konsekvensen av manglende ventilasjon er dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktproblemer og redusert bokomfort.

Tilstandsrapport

- Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig luftutsifting og unngå dårlig innelima. Manglende tilluftsventiler kan føre til redusert luftkvalitet, fuktproblemer og økt risiko for muggdannelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i bod i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.



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.

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

Beskrivelse

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 63 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Dette gjelder mellom bolig og integrert garasje i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.



TG 1U Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert solcellepaneler på yttertak.

Undertegnede har ikke mottatt noen dokumentasjon på dette og tilstand alder etc er ikke kjent eller undersøkt.



TG 2 Andre bygningsdeler

Beskrivelse

Det er eternittplater i garasjen og til enkelte ventilasjonskanaler.

Vurdering av avvik:

- Eternittplater kan inneholde asbest, noe som medfører økt risiko ved bearbeiding eller skade på platene. Det anbefales å utvise forsiktighet ved håndtering og eventuelt innhente fagkyndig vurdering før arbeider utføres.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å la en fagkyndig vurdere tilstanden til eternittplatene før eventuelle arbeider utføres, for å unngå spredning av asbestfibre og helserisiko ved bearbeiding eller skade på platene.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Trolig fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke kjent type drenering rundt denne boligen.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikringen som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Det er heller ikke kjent om det er etablert utvendig drenering.

- Det er påvist symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om det er etablert utvendig drenering, samt vurdere tilstanden på eksisterende fuktsikring.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og redusert brukstid.

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktsymptomene og for å kartlegge tilstanden til dreneringen.
- Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt skader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og ringmur i betong/murverk og lettkliniker blokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser observert i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Sprekkene i grunnmuren bør utbedres for å hindre inntrengning av fukt, som kan føre til forverring av skadene ved frostsprengning og redusert bæreevne over tid. Det anbefales å få vurdert omfanget av skadene av fagperson for å sikre riktig utbedring.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.
 - Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
 - Det anbefales å innhente ytterligere informasjon fra kommunen om gjeldende restriksjoner og eventuelle krav til sikringstiltak ved fremtidige bygningsmessige endringer.
- Konsekvensen av å ikke vurdere dette er økt risiko for skader på eiendommen ved eventuelle ras- eller skredhendelser.

Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift. Dette gjelder mellom bolig og integrert garasje i underetasjen.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerme brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
 - Avvik i branncelleinnndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
 - Det anbefales å innhente ytterligere informasjon fra kommunen om gjeldende restriksjoner og eventuelle krav til sikringstiltak ved fremtidige bygningsmessige endringer.
- Konsekvensen av å ikke vurdere dette er økt risiko for skader på eiendommen ved eventuelle ras- eller skredhendelser.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

184 m²/163 m²

Enebolig: 2 Entré, 2 Gang, 2 Stuer, 2 Bod, Garasje, 2 Bad, Toalettrom, 3 Soverom, Vaskerom, Kjøkken, Trapperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 700 000

Konklusjon markedsverdi

4 700 000

Markedsvurdering

Markeds- og lånevurderingen er fastsatt med utgangspunkt i hva som med rimelighet kan forventes i dagens marked, tatt i betraktning eiendommens standard, størrelse og beliggenhet. Takstmannens verdivurdering skal ikke oppfattes som en absolutt fasit, men som et faglig begrunnet anslag basert på registrerte omsetninger av sammenlignbare boliger. Vurderingen er justert for relevante faktorer som areal, beliggenhet, standard og øvrige forhold som kan ha betydning for markedsverdien.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Måltrostveien 53 ,1404 SIGGERUD 143 m² 1975	3 sov		21-08-2023	4 750 000	5 175 000		5 175 000	36 189
2	Måltrostveien 49 ,1404 SIGGERUD 160 m² 1968	4 sov		19-04-2020	5 350 000	5 300 000		5 300 000	33 125
3	Måltrostveien 51 ,1404 SIGGERUD 139 m² 1969	5 sov		30-08-2018	4 800 000	4 575 000		4 575 000	32 914
4	Hyttengveien 42 ,1404 SIGGERUD 166 m² 1969	5 sov		08-09-2024	5 500 000	5 300 000		5 300 000	30 814
5	Hyttengveien 14 ,1404 SIGGERUD 156 m² 1971	3 sov		27-08-2024	5 350 000	4 900 000		4 900 000	28 488
6	Hyttengveien 22 ,1404 SIGGERUD 142 m² 1968	3 sov		29-04-2024	4 850 000	4 340 000		4 340 000	28 182
7	Hyttengveien 40 ,1404 SIGGERUD 158 m² 1969	3 sov		13-04-2026	5 500 000	5 500 000		5 500 000	27 919

Kilde :
Eiendomsverdi

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.	6 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 800 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 800 000

Tomteverdi

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

Normal tomtverdi	Kr.	2 000 000
------------------	-----	-----------

Beregnet tomtverdi

Kr. 2 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 800 000
--	------------	------------------

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

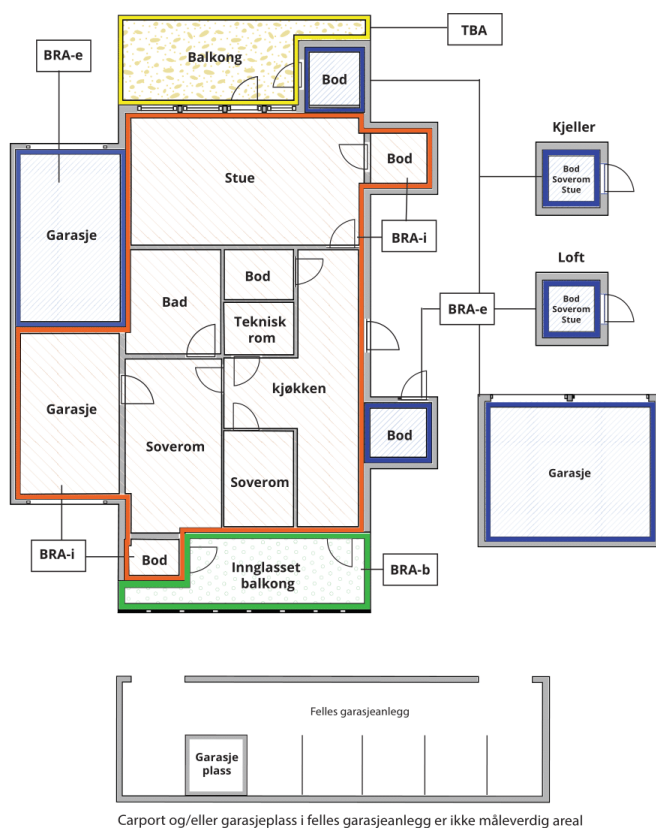
Hva er måleverdig areal?

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)		
Underetasje	49	21		70	59
1. etasje (halvplan)	53			53	
2. etasje (halvplan)	61			61	30
SUM	163	21			89
SUM BRA	184				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, gang/ trapperom, stue, bod, bad	Garasje	
1. etasje (halvplan)	Gang/ trapperom, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
2. etasje (halvplan)	Entré, bod, vaskerom, kjøkken, trapperom, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mottatt godkjente byggetegninger for bygget og det er ikke åpenbare avvik som klares å registres ved befaringen. Det tas forbehold om at det kan foreligge enkelte mindre avvik mellom faktisk utførelse og opprinnelig godkjent løsning. Eventuelle forhold som krever byggesaksbehandling må avklares av eier med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2026	Morten Bratberg	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	104	237		0	1098.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fuglestien 7

Hjemmelshaver

Knudsen Arild

Kommentar

Tomten og oppbygningen av denne er ikke gjennomgått på tilstand. Dog blir den beskrevet i rapporten slik den var synlig på befaringsdagen.

Tomteareal som oppgis i taksten beregnes på grunnlag av registrert informasjon om eiendomsgrenser i matrikkelen. Det kan være feil eller mangler i grenseinformasjonen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og attraktivt område på Siggerud, med gangavstand til barne-/ungdomsskole, flere nyere barnehager, idrettsanlegg/lysløype, kirke og nærbutikk. Et aktivt og trygt nærmiljø for barn å vokse opp i. Gangavstand til bussholdeplass, med god forbindelse til Oslo og Ski. Siggerud er en koselig bygd i Ski kommune som innbyr til rekreasjon og friluftsliv samtidig som det kun er 15 min kjøring til Ski sentrum med de fleste servicetilbud samt Ski storsenter med et mangfold av butikker. Under 20 km til Oslo. Flotte turområder i umiddelbar nærhet med alt som Sørmarka og Østmarka kan by på, fra bading, padling, fotturer, sykling, jakt/ fiske, skiturer, samt Krokhol Golfklubb med flott 9 hulls golfbane.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier til eiendommen. Adkomst til eiendommen er noe bratt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen.

Om tomten

Tomter er kupert og består av stein, fjell, trær og naturlig vegetasjon. Terrasseområder knyttet til boligen og asfaltert gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det foreligger ikke utfylt egenerklæringsskjema, da eiendommen selges som tvangssalg. Manglende egenerklæring innebærer at det ikke foreligger opplysninger fra eier om byggets historikk, vedlikehold,	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. informasjon hentet gjennom Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskikk ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *“Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”*