Tilstandsrapport

TAKSTCON

Enebolig

Ekornvegen 13, 2833 RAUFOSS

VESTRE TOTEN kommune

gnr. 13, bnr. 46

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 15.10.2026 **Rapportdato:** 27.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21008-1872 **Eiendomsverdi ref nr:** ND2434

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Ole Anders Brænden

TAKSTCON

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.

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.
Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se https://www.takstcon.no



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Takst & Byggrådgivning AS – 929671996

Ole Anders Brænden

Uavhengig Takstingeniør

oleanders@takstcon.no

974 88 130

NITO Miljøfyrtårn

TAKSTCON

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, anneks, 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen har en god beliggenhet i et veletablert boligområde ca 15 min. gangavstand sydvest for Raufoss sentrum. Det er Idrettsanlegg, badeland, ungdomsskole/videregående skoler samt store markaområder i nærområdet.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Grunnmur i sparesteinsbetong. Gulv støpt på grunn. Etasjeskiller med trebjelkelag. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Ytterdør i tre. Balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 2-lags isolerglass og 1+1-lags glass.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 163 m² over ett plan og kjeller.
Veranda mot vest.
Frittstående garasje nyttet til bod/lagring.

STANDARD:
Boligen er fra 1963.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm via varmepumpe luft-luft. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 1 090 m² som er tilnærmet flat. Gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1963

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater. Panel.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater. Malte glatte flater. Panel.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Gulvbelegg. Parkett. Heltregulv.

Trapper av treverk mellom etasjene.
Formpressede innerdører.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Luft til luft varmepumpe. Ildsted.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller.

RADON:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.
Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon.

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Vedovn.
Siste utførte tiltak/feiing gjennomført: 07.04.2021 med status; Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

ROM UNDER TERRENG:
Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Kjeller er i hovedsak en grovkjeller med synlig grunnmur og støpt gulv på grunn.

KRYPKJELLER:
Støpt ringmur med kryprom under vindfang og bod.

VÅTROM Gå til side

Malt betonggulv. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater. Sluk av støpejern. Dusjkabinett. Gulvmontert wc.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
Dette er et våtrom som har oppnådd forventet brukstid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3.
Hulltaking er ikke foretatt da det er påvist avvik i konstruksjon/ membran/ tettesjikt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i heltre med, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Benkebeslag med oppvaskkum. Plass til frittstående komfyr og kombiskap kjøl/frys.
Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPESIALROM Gå til side

Rom med vaskemaskin med malt/glatt gulv. Tapet på vegger, og malte glatte flater i himling. Opplegg og plass til vaskemaskin. Servant med underskap. Ingen ventilasjon.

Rommet er bygget uten særlig tanke på tetthet og fuktsikring, slik som kreves for et fullverdig våtrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.
Innvendige avløpsrør i: Soil/støpejern.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1991er plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg.
Sikringsskap med automat sikringer.

BRANNTEKNISKE FORHOLD:
• Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen

Beskrivelse av eiendommen

tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

- Det skal være røykvarslere i hver etasje, plassert slik at alarm høres tydelig i oppholdsrom og soverom.

- I nye boliger skal røykvarslere være seriekoblet (krav i TEK17).

- Boligen skal ha godkjent håndslokker eller fast slokkeanlegg.

• Manglende røykvarsler og/eller brannslukningsutstyr medfører betydelig redusert brannsikkerhet. Uten tidlig varsling øker risikoen for at en brann utvikler seg før beboere oppdager den, noe som reduserer tilgjengelig rømningstid og øker faren for alvorlig personskade. Fravær av slokkeutstyr gjør det vanskelig å begrense en brann i startfasen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

Det er ikke mulig å kontrollere løsning, materiale eller funksjonsteste drenering/fuktsikring uten fysiske inngrep på befaringsdagen. Risiko for svekket drenering øker med alder.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Grunnmur i sparesteinsbetong. Innvendig er grunnmuren påført med (ytong) porebetong.

Flat tomt.

Utvendig avløpsrør i: Soil/støpejern.
Utvendig vannrør i: Metall.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	174 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	163 m²
Totalpris	1 500 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 600 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

• Takstmannens sin kontroll omfatter om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

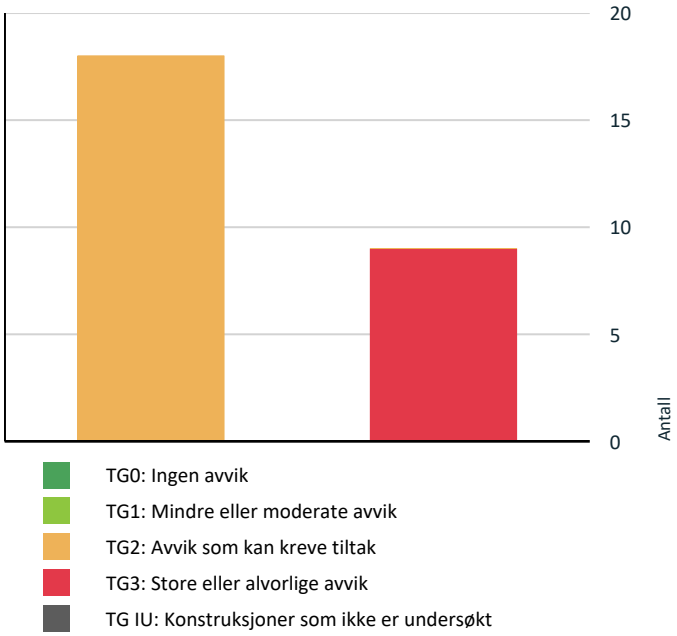
• Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunen sine arkiver.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

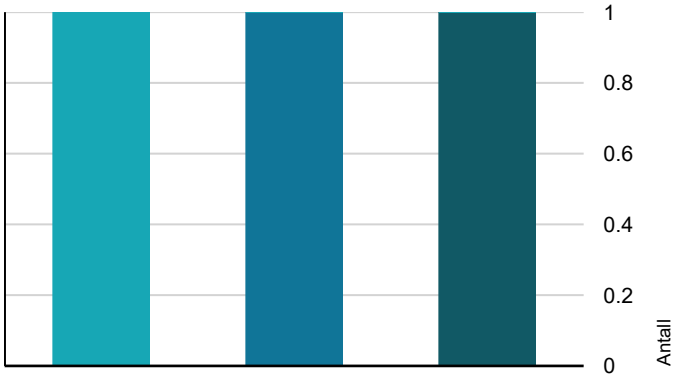
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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
Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	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 > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Verandaer og terrasser	Gå til side
Innvendig > Innvendige overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Toalettrom > 1. Etasje > Rom med vaskemaskin > Overflater og konstruksjon**	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. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.	Gå til side
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	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.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen.

Standard
Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Det er foretatt noe oppussing men boligen fremstår i vesentlig grad som fra byggeår. Observerte avvik og utførelse på enkelte bygningsdeler tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset. Høyden til takfot overstiger sikker grense for inspeksjon uten fast sikring. Manglende stigesikring og/eller fravær av godkjente festepunkter for personlig fallsikring gjør adkomst uforsvarlig i henhold til gjeldende HMS krav og interne sikkerhetsrutiner. En inspeksjon på taket vil kunne gi en oversikt over eventuelle skader/avvik som inspeksjonen fra bakkenivå ikke vil kunne avdekke. Det oppfordres til ytterligere undersøkelse av taket på visning, sammen med en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- • Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking, lekter og undertak er oppnådd og bygningsdelen har en usikker fremtidig funksjon.
- Flassing på overflate av taktekking.
- Tak over veranda: Taktekkingen er ikke godkjent for bruk på denne takvinkelen.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking, lekter og undertak har oppnådd halvparten av forventet funksjonstid, må det påregnes økt risiko for lekkasje, skader og behov for vedlikehold eller utskifting eller reparasjon av deler av taktekkingen i årene som kommer. Materialenes aldring kan medføre redusert sikkerhet mot fuktinntrengning.
Det anbefales jevnlig kontroll av takflater, beslag og gjennomføringer for å avdekke tidlige tegn til slitasje. Videre bør det planlegges for fremtidig utskifting av taktekking og tilhørende konstruksjoner

- Avhengig av krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av beslag som flasser / har rustet.

Tilstandsrapport







Det oppfordres til ytterligere undersøkelser/evt innhent dokumentasjon på at tekking kan legges på slik takvinkel.
Konsekvens av denne type tekking på slak takvinkel kan medføre lekkasjer/fuktskader i underliggende konstruksjon.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- • Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.
- Råteskadet treverk i vindski er registrert.
- Takrenne har motfall til nedløp. Takrenne er bøyd/deformert etter snøras eller ising i renne.
- Det skader på snøfanger på deler av takflatene.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Når takrenner og beslag har passert halvparten av forventet funksjonstid, øker risikoen for slitasje, lekkasjer, deformasjoner og redusert avrenningsevne. Eldre materialer vil over tid gi større risiko for fuktpåvirkning på fasade og konstruksjon.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av takrenner, nedløp og beslag for å sikre god funksjon.

- Råteskadet treverk må skiftes ut. Råteskadet treverk fører til at vindskiene mister sin styrke og stabilitet. Dette kan gjøre taket og omgivelsene mer utsatt for skader, spesielt under kraftig vind eller snøfall.

- Motfall til nedløp gjør så vann vil samle seg i takrennen i stedet for å renne bort. Dette kan føre til at takrennen blir overfylt og vannet renner over kanten, noe som kan skade fasaden og grunnmuren over tid. Når vann fryser til is vil takrennen kunne skades.

Tilstandsrapport



Værslitte vindskier, utskiftninger er påregnelig.



Rust på pipebeslag, rennemerker utvendig på pipe.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Undertaksbord. Kaldt loft. Lufteventiler i gavl.

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Jeg har ikke kontrollert hele loftet fordi det ikke er etablert gangbart gulv.

Vurdering av avvik:

• • Det er begrenset lufting av takkonstruksjonen.
• Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang.
• Det er registrert fuktmerker på undertak.
• Loftsluke mangler pakning.
• Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg. Eldre konstruksjoner vil være mer utsatt for ising da det er benyttet mindre isolasjon mot kald del.

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering bør forbedres. Det anbefales også å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og snøsmelting. Konsekvensen av manglende lufting, Kan være kondens og ising som igjen kan forårsake fuktskader i konstruksjonen.

• Det er registrert åpninger og glipper der skadedyr kan trenge inn i konstruksjonen. Disse må tettes der åpningene overstiger ca. 6 mm, samtidig som nødvendig ventilasjon av konstruksjonen ivaretas. Det anbefales å sikre slike punkter for å redusere risikoen for inntrengning av skadedyr og påfølgende skader.

• Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Fuktmerker kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge årsak til misfarging/fuktmerker.

• Loftluke bør isoleres og det bør samtidig monteres pakning. Ved uisolert loftluke kan det oppstå uønsket varmetap/kondensering på kaldt loft.

• Bygninger oppført før ca. 2000 tåler dårligere tung snø (snølaster), og nedbøyninger kan forekomme vinterstid. Ved store snølaster vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og tak må kontrolleres/måkes. Ising kan føre til lekkasjer og skader på taket, for å unngå ising må takkonstruksjonen etterisoleres og luftes.

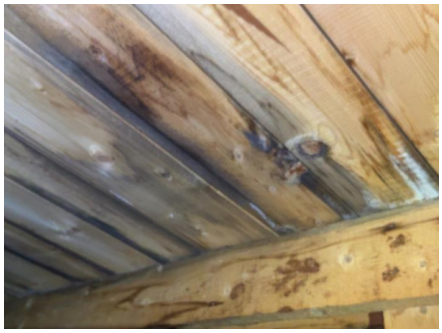
Tilstandsrapport



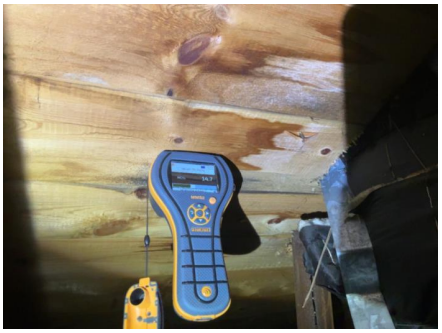
Isolasjon som delvis dekker luftespalte i raft.



Ventil i gavl.



Fuktmerker er registrert på undertak. Ved stikktakning med fuktmåler registrerte jeg forhøyede fuktverdier.



Fuktmerker registrert ved gjennomføringer. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Merker er målt tørre på befaringsdagen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning. Yttervegger og utvendig kledning er som fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- • Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.
- Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
- Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje.
- Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

Konsekvens/tiltak

- Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og det kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep.

- Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

- Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

- Åpninger i veggkonstruksjon kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade bygningsmaterialer og medføre reparasjonskostnader. Man må tette glipper/åpninger over 6 mm for å hindre inntrengning. Ved utbedring må lufting av konstruksjonen ivaretas.

Tilstandsrapport



Det er registrert svartsopp på kledning.



Det er registrert malingsflass på kledningen.



TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass.
Trevinduer med 1+1 lags glass fra byggeår i kjeller + enkelte i 1. etasje.

Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduer i varierende alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

- • Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.
- Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Vinduene har en usikker fremtidig funksjon.
- Vinduer har kondensmerker.
- Værslitte vinduer.
- Det er observert råte nederst i enkelte vinduskarmer.

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold/ utskiftinger må påregnes for vinduer med råteskadet treverk. Der det er observert råte opprettholder ikke lengre vindu sin tiltenkte funksjon.

Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre vinduer medfører økt forbruk av energi til oppvarming.

- Vinduer med råteskadet treverk må skiftes ut. Der det er observert råte opprettholder ikke lengre vindu sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport





Vinduer er ikke vasket på lenge, det er umulig å kontrollere om glass kan være punktert.



Det er registrert råte i karm på vinduer mot sør i 1. etasje.



Enkelte kjellervinduer har sprekte glass, samt råte/slitasje i karm.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• • Ytterdør: Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
• Dører er værslitte utvendig.
• Balkongdør går tregt, tar i karm.

Konsekvens/tiltak

• Ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dør skiftes.

• Balkongdør må justeres. Balkongdør som tar i karm medfører større slitasje, og risiko for avvik/skader på lukke-låsemekanisme.



Eldre ytterdør.

TG 2 Verandaer og terrasser

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veranda på 10 m² med takoverbygg mot vest med adkomst fra stue. Fundamentert med betongplate. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Vurdering av avvik:

- • Konstruksjonen er ikke bygget på frostsikker grunn, bevegelser og skjevheter vil derfor kunne forekomme.
- Konstruksjonen fremstår som underdimensjonert.
- Konstruksjoner/overflater er værslitte.

Konsekvens/tiltak

• Manglende fundamentering på frostsikker grunn kan medføre setninger, bevegelser og skjevheter i konstruksjonen. Ved behov bør konstruksjonen sikres eller bygges om med fundamentering til frostfri dybde, alternativt med andre godkjente metoder som hindrer bevegelser.

• En underdimensjonert konstruksjon kan medføre redusert bæreevne og stabilitet. Dette gir økt risiko for deformasjoner, sprekkdannelser og forkortet levetid. Ved behov bør konstruksjonen forsterkes eller bygges om i samsvar med gjeldende standarder og dimensjoneringskrav, slik at den oppnår tilfredsstillende sikkerhet og funksjon.



Det er registrert sprekker i betongplate under terrassegulv.



Det er registrert slitasje på vegg/rekkverk/vinduskarm.



Beplantning mot konstruksjonen bør fjernes for å unngå fuktskader i treverk. Beplantning medfører manglende besiktigelse av deler av konstruksjonen.



Underdimmensjonert takkonstruksjon. Ved snømengder på tak er det fare for skader på bærende elementer, eller at konstruksjon kan kollapse.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Innvendige overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater. Panel.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater. Malte glatte flater. Panel.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Gulvbelegg. Parkett. Heltregulv.

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

Vurdering av avvik:

• • Overflate har skader og mangler stedvis ferdigstillelse.

• Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

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

TG 3 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller.
Det er målt ca. 70 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje.
Det er ikke målt nivåforskjeller på gulv i kjelleren da dette anses som lite hensiktsmessig da dette er en grovkjeller.

Vurdering av avvik:

• • Fuktsperre ble ikke brukt under kjellergulv ved byggeåret, fuktopptrekk kan derfor forekomme. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere selv om fuktsikring utbedres.
• Det er påvist totalt høydeavvik over 30mm.
• Det er registrert fukt/råteskader i etasjeskille over krypkjeller, svikt og skjevheter er observert.

Konsekvens/tiltak

• Manglende fuktsperre under kjellergulv fra byggeåret innebærer økt risiko for fuktopptrekk fra grunnen. Dette kan gi forhøyet fuktbelastning i gulv og tilstøtende konstruksjoner, særlig i perioder med høy grunnfukt. På eldre kjellere må fuktopptrekk via gulv og fundament uansett påregnes, selv om senere fuktsikringstiltak er utført.
Det anbefales å overvåke fuktforholdene og vurdere tiltak som forbedrer drenering, ventilasjon og avlastning av fukt mot konstruksjonen.

• Det må foretas utbedringer av fukt/råteskader i etasjeskille i tilbygg med krypkjeller. Omfang av utbedringer avgjøres på grunnlag av resultatet fra ytterligere undersøkelser. Fukt/råteskader kan forårsake soppvekst, bakterieangrep, dårlig lukt og uheldige kjemiske reaksjoner i bygningsmaterialer, samt manglende stivhet/bæring i konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Skjevheter og svikt har sin årsak i fukt/råteskadet etasjeskille.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³ , bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

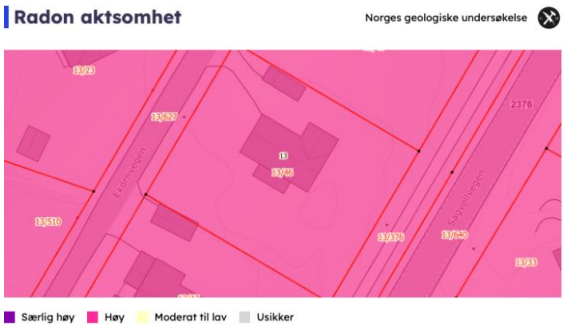
Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



I henhold til radonkartet vises aktsomhetsgrad: Høy. Økt sannsynlighet for radonforekomst. Radon over tiltaksgrensen gir helserisiko.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Vedovn.
Siste utførte tiltak/feiing gjennomført: 07.04.2021 med status; Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales ytterligere undersøkelser av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:

• • Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.
• Rennemerker på pipe/ sotluke.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Vurderingen er basert på konstruksjonens alder hvor pipe og/eller ildsted har oppnådd om lag halvparten av forventet funksjonstid. Det er ikke påvist vesentlige avvik på befaringstidspunktet, men alder og bruk tilsier økt sannsynlighet for funksjonssvekkelse over tid. Videre bruk forutsetter løpende oppfølging, og kostnader knyttet til fremtidig vedlikehold, oppgradering eller utskifting må påregnes.

• Rennemerker kan tyde på vanninntrenging som over tid kan gi korrosjon, misfarging og svekkelse av murverk eller metallkomponenter. Dette kan også medføre risiko for skader på tilstøtende konstruksjoner og redusert brannsikkerhet. Årsaken til rennemerker bør avdekkes gjennom nærmere kontroll av pipe og sotluke. Utbedring kan innebære tetting av lekkasjepunkter, reparasjon av puss/murverk og tilfredsstillende overflatebehandling.



Rennemerker på pipe nedenfor sotluke er registrert.



Pipe i kjeller, bilde mot etasjeskille.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Kjeller er i hovedsak en grovkjeller med synlig grunnmur og støpt gulv på grunn. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Vurdering av avvik:

• • Det er manglende ventilasjon i kjellerrommene.
• Det er registrert muggsoppvekst på deler av mur i kjeller/underetasje, samt råte i panel på vegg i delvis innredet rom.
• Det er gjort relativ fuktmålinger som indikerer fukt i innebygde konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fukt og eventuelle skader på konstruksjonen. Ut fra resultatet av disse undersøkelsene og bruk av rommene treffes det beslutning om aktuelle utbedringstiltak.

• Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon for rommene. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid. Dette kan påvirke inneklimaet negativt og medføre helseplager for brukere samt redusert levetid for bygningsmaterialer.

• Påvist misfarging og muggsoppvekst indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen. Dette kan over tid føre til nedbrytning av materialer, redusert levetid og økt risiko for spredning til andre bygningsdeler. Forholdet vil medføre et usunt innemiljø og gi helsemessige plager, spesielt ved langvarig eksponering. For å begrense skadeomfanget anbefales det å kartlegge årsak til fukt (for eksempel inntrengning, kondens eller lekkasje) og gjennomføre nødvendige tiltak for å redusere fuktbelastningen. Angrepne overflater bør rengjøres eller saneres, og det må sikres tilstrekkelig ventilasjon og uttørking for å forebygge videre utvikling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



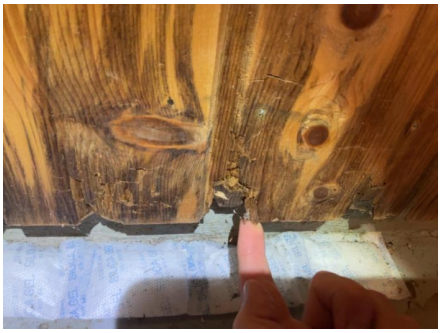
Grønske/mugg er registrert på innvendig grunnmur.



Saltutslag er synlig på grunnmur.



Muggsoppvekst på panel i himling/etasjeskille.



Råteskadet treverk i påforet vegg er registrert.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Støpt ringmur med kryprom under vindfang og bod.

Vurdering av avvik:

• • Det er manglende tilgang til krypkjeller. Det registreres symptomer på skader i form av svikt i bjelkelaget / svikt i etasjeskille i rom over.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere adkomst til krypekjeller. Bygningsdelen er skjult og har symptomer på fuktskader, og en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil, som fukt og råtekader forsårsaket av fuktproblematikk i kryperommet.



Ventil i ringmur under tilbygg avslører at det er kryp/blindkjeller under entré og bod.



Skjevheter i gulv éntre.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• • Trappen er bratt og har korte inntrinn. Trappen er lite egnet som adkomst mellom etasjer.

• Det er bruksslitasje og knirk i trapp.

• 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

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• En bratt trapp øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Brattheten kan også gjøre trappen mer krevende å bruke i hverdagen, spesielt ved bæring av gjenstander.
Vurder forbedring av sikkerhetstiltak som håndløper, sklisikring og bedre belysning. Ombygging kan vurderes der det er konstruktivt mulig.

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede innerdører.

Vurdering av avvik:

• • Halvparten av forventet brukstid på innerdører er oppnådd.
• Slitasje på vrider og låsekasser.
• Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Dørene fungerer i dag, men ut ifra alder og funksjon er utskifting nært forestående.



Knust glass i dør mellom vindfang/éntre og gang.



Dørvrider på dør til kjellernedgang er ødelagt/knekt.



Karmlist på dør er løs/skadet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Luft til luft varmepumpe. Ildsted.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Malt betonggulv. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater. Sluk av støpejern. Dusjkabinett. Gulvmontert wc.

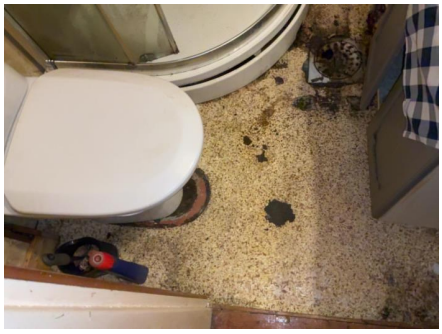
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
Dette er et våtrom som har oppnådd forventet brukstid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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





Deler av gulv, og sluk er ikke inspisert på befaringsdagen da sluk ikke var rengjort.





Det er muggmerker i himling på våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er påvist avvik i konstruksjon/ membran/ tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er ved andre undersøkelser enn hulltaking, påvist avvik/skader i membran/tettesjikt, hvor våtrommet ikke kan forventes å være tett.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomfør ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade. Det er ingen synlig membran på gulv. Våtrommet må påregnes fullstendig renovering. Kostnadsestimat er satt under "Våtrom>Generell".

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i heltre med, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Benkebeslag med oppvaskkum. Plass til frittstående komfyr og kombiskap kjøl/frys.

Vurdering av avvik:
• Fuktsvellinger på skrog/ underskap.
• Innredning bærer preg av slitasje og har skader.

Konsekvens/tiltak

Kostnadsoverslag for fradrag skal gjøres med bakgrunn i erfaring og skal ikke begrunnes eller dokumenteres. Kostnaden er skjønnsmessig anslått (stipulerte kostnader). Ytterligere undersøkelser vil kunne være grunnlag for mer detaljert for tiltak enn det kostnadsvurderingen omfatter.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.

TOALETTROM

1. ETASJE > ROM MED VASKEMASKIN

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rom med vaskemaskin med malt/glatt gulv. Tapet på vegger, og malte glatte flater i himling. Opplegg og plass til vaskemaskin. Servant med underskap. Ingen ventilasjon.

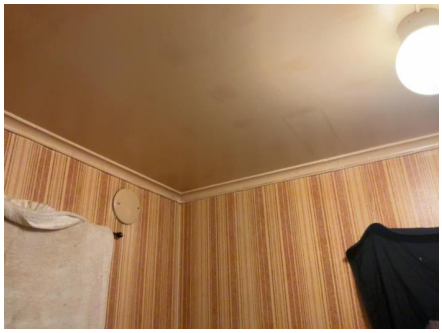
Rommet er bygget uten særlig tanke på tetthet og fuktsikring, slik som kreves for et fullverdig våtrom.

Vurdering av avvik:
• Rommet er ikke bygget fuktsikkert.
Vannsøl må unngås på dette rommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det kan ikke utelukkes at det må foretas utbedringer av konstruksjonen, avhengig av bruksintensitet. Utskifting av overflater og innredning må påregnes om man har andre brukskrav eller ønsker fuktsikkert rom.
Mekanisk avtrekk ut sammen med løsning for tilluft bør etableres.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rommet rehabiliteres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.

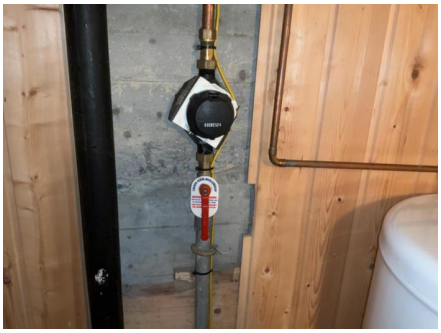
Vurdering av avvik:

• • Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for skjulte røranlegg er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

• Når vannrør har oppnådd forventet funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering må påregnes.





Hovedstoppekran og vannmåler.

TG 3 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i: Soil/støpejern.

Vurdering av avvik:

• • Forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.
• Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/ risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en naturlig slitasjegrad. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avløpsrør skiftes.
• Det er registrert lekkasje/rennemerker i skjøter på synlig avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

• Når avløpsrør har oppnådd forventet funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer.
• Lekkasjer må utbedres av fagmann. Lekkasje fra avløpsrør kan føre til fuktskader. Utskiftinger av avløpsanlegget er påregnelig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Avløpsrør av soil/støpejern.



Det er registrert rennermerker på avløpsrør, ukjent når dette har oppstått. Merker var tørre ved befaringsdagen. Rennermerker kan tyde på lekkasjer/tette avløpsrør. Det oppforderes til ytterligere undersøkelser.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Vurdering av avvik:

• • Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere flere lufteventiler i kjeller. Uten tilstrekkelig ventilasjon kan fukt fra grunnen, lekkasjer eller inneluft samle seg og skape et fuktig miljø. Dårlig lufting gir ideelle forhold for muggsopp, som kan spre seg til resten av bygget.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1991er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• • Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

Konsekvens/tiltak

• • En bereder bør byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare. Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år. Varmtvannsbereder har derfor en usikker fremtidig funksjon.
Ut fra forventet brukstid kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftinger.

• Kontroller forholdet/ avviket med elektriker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare.

Tilstandsrapport







Støpsel for varmtvannsbereder har ingen tegn til varmgang på befaringsdagen.

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 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg.
Sikringsskap med automat sikringer.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget.
Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.

Det er opplyst fra eier:
At det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår.
Sikringer løser ikke ut uten grunn.
Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

BRANNTEKNISKE FORHOLD:
• Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

- Det skal være røykvarslere i hver etasje, plassert slik at alarm høres tydelig i oppholdsrom og soverom.

- I nye boliger skal røykvarslere være seriekoblet (krav i TEK17).

- Boligen skal ha godkjent håndslokker eller fast slokkeanlegg.

• Manglende røykvarsler og/eller brannslukningsutstyr medfører betydelig redusert brannsikkerhet. Uten tidlig varsling øker risikoen for at en brann utvikler seg før beboere oppdager den, noe som reduserer tilgjengelig rømningstid og øker faren for alvorlig personskade. Fravær av slokkeutstyr gjør det vanskelig å begrense en brann i startfasen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke mulig å kontrollere løsning, materiale eller funksjonsteste drenering/fuktsikring uten fysiske inngrep på befaringsdagen. Risiko for svekket drenering øker med alder.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Vurdering av avvik:
• • Fuktsikringen på bygget er skjult og er en risikokonstruksjon. Dreneringen har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader og at dreneringen har en usikker fremtidig funksjon. Forventet funksjonstid er varierende, med type drenering, materiale, grunnforhold, avrenningsforhold og klimaendringer.
• Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk på innsiden av grunnmur. Dette er indikasjoner på defekt/svekket fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales redrenering og forbedring av fuktsikringen på grunnmuren. Det gjøres oppmerksom på risiko for skjulte skader i konstruksjonen. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende/svikter.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grunnmur i sparesteinsbetong. Innvendig er grunnmuren påforet med (ytong) porebetong.

Vurdering av avvik:
• • Grunnmur og fundamenter har oppnådd en alder som øker risiko for skader. Konstruksjonen er skjult og ligger under terreng utvendig, noe som gir svært begrensede inspeksjonsmuligheter. På grunn av alder, kan skjulte forhold eller avvik ikke utelukkes.
• Grunnmur har lange strekk uten tverravstivning.
• Malingsflass, salutslag og avskalling av murpuss på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset inspeksjonsmulighet gjør at faktisk tilstand ikke kan fastslås, og det foreligger en usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader. Eldre grunnmurer kan over tid være utsatt for fuktbelastning, setninger, riss eller nedbrytning som ikke nødvendigvis gir synlige tegn på innsiden. Skjulte forhold kan utvikle seg uten at det oppdages tidlig, og kan på sikt påvirke både konstruksjonens stabilitet og fuktforhold i tilstøtende rom.
Det anbefales jevnlig observasjon av tilgjengelige flater for tegn til fukt, riss eller bevegelse. Dersom det planlegges ombygging, innredning eller andre tiltak som gir bedre tilgang til konstruksjonen, bør det gjennomføres en nærmere vurdering av grunnmurens tilstand. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår symptomer på fukt, lukt, misfarging eller setningsskader. Forholdet anses ellers som normalt for bygningens alder.

• Grunnmurer med lange strekk uten tverravstiving har risiko for innpressing av vegg, med påfølgende sprekkdannelser. Konskevens av dette kan være kostbare utbedringer.

• Malingsflass, salutslag og avskalling av murpuss som følge av mulig fuktvandring kan indikere at veggen utsettes for fuktbelastning over tid. Dersom fukt trenger inn i konstruksjonen, kan dette føre til nedbrytning av materialer, muggvekst og redusert innemiljø. Skadeutvikling kan foregå skjult bak overflater og være vanskelig å oppdage før omfanget øker. Uten nærmere undersøkelser foreligger det usikkerhet knyttet til faktisk tilstand og risiko for videre skade. Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av veggens fuktforhold for å avklare årsak til malingsflasset. Videre tiltak avhenger av resultatet av undersøkelsen, men kan omfatte utbedring av fuktkilder, forbedring av drenering/ventilasjon eller lokal reparasjon av overflater. Overvåkning av området for endringer i misfarging, lukt eller ytterligere flassing anbefales inntil forholdet er avklart.


Fuktskader på innvendig treverk på grunnmur.


Misfarging innvendig på mur.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt.

Vurdering av avvik:
• Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader. Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for overvann.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendig avløpsrør i: Soil/støpejern.
Utvendig vannrør i: Metall.

Vurdering av avvik:

• • Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede brukstid og har en usikiker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke registrert synlige avvik på vann- og avløpsrør som tilsier at man må påregne umiddelbare tilltak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

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 byggteknisk 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. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• 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

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Byggeåret er usikkert.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.
Bygget er ikke teknisk vurdert.
Kjøper oppfordres til egne undersøkelser.

Vedlikehold

Beskrivelse
Fundamentert på støpt ringmur. Gulv støpt på grunn. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Pulttak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Taktekking metallplater. Vindskier i tre. Vippeport av tre.
Forenklet byggverk. Generelt stort etterslep på vedlikehold og behov for oppgradering. Kost/nytte vedrørende vedlikehold kontra riving bør vurderes.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

163 m²/163 m²

Enebolig: 2 Stuer, Bad, Vindfang, 2 Bod, 2 Soverom, Kjøkken, Toalettrom, 2 Uinnredet kjellerrom, Trapperom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 11 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 500 000**

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra beliggenhet. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Granittvegen 7 ,2833 RAUFOSS 135 m²	1977	3 sov	18-11-2024	2 450 000	**2 300 000**		2 300 000	**16 312**
2	Lyngvegen 16 ,2833 RAUFOSS 164 m²	1962	3 sov	15-09-2026	2 390 000	**2 650 000**		2 650 000	**16 159**
3	Skolebakken 2 ,2833 RAUFOSS 158 m²	1978	3 sov	07-05-2026	2 590 000	**2 425 000**		2 425 000	**15 348**
4	Ringvegen 3 ,2833 RAUFOSS 146 m²	1957	3 sov	22-10-2024	2 900 000	**2 600 000**		2 600 000	**15 029**
5	Granittvegen 10 ,2833 RAUFOSS 125 m²	1977	4 sov	28-10-2025	2 200 000	**2 050 000**		2 050 000	**14 643**
6	Framstadbakken 2 ,2835 RAUFOSS 141 m²	1956	3 sov	11-11-2025	2 450 000	**2 350 000**		2 350 000	**11 353**
7	Lyngvegen 13 ,2833 RAUFOSS 177 m²	1961	3 sov	05-11-2024	2 550 000	**2 370 000**		2 370 000	**10 042**

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

Årlige kostnader

Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.		20 000
Forsikring, estimert.	Kr.		7 500
Vedlikeholdskostnader, estimert. (Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.)	Kr.		35 000
Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, internett, innbo forsikring, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.	Kr.		1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**62 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 570 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**950 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**10 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**960 000**

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.		650 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**650 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**1 600 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

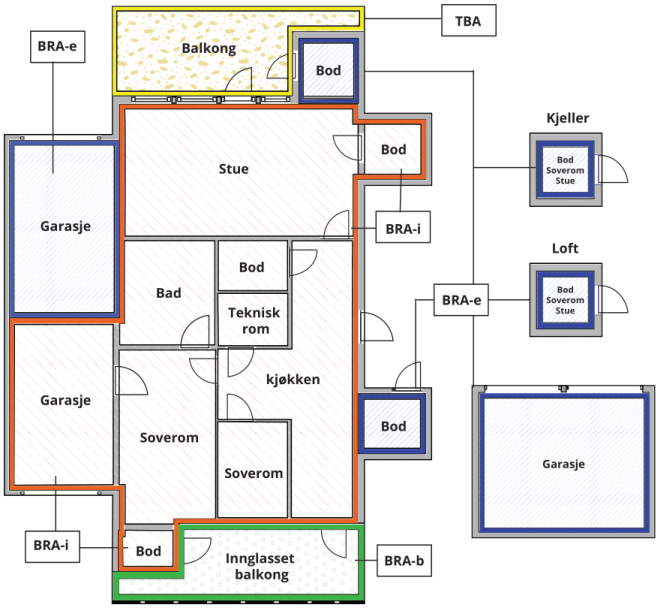
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	89			89	
Kjeller	74			74	
SUM	**163**				
SUM BRA	**163**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue, bad, vindfang, bod, soverom, soverom 2, stue 2, kjøkken, rom med vaskemaskin		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, bod, trapperom		

Kommentar

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

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

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

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 235 cm.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 202 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:
- Veranda på 10 m² med takoverbygg mot vest.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

• Takstmannens sin kontroll omfatter om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

• Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunen sine arkiver.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lagerrom	

Kommentar

Tilleggsbygg: Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt. Bygningens lovlighet er ikke vurdert/kontrollert med mindre dette spesifikt er opplyst under punkt lovlighet for denne bygningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2026	Ole Anders Brænden	Takstingeniør
	Hedda Berget	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	13	46		0	1090.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ekornvegen 13

Hjemmelshaver

1/1 Morten Helt Finstad

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Vedtatt kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2025-35
Kp Bestemmelse Område
Boligbebyggelse - Nåværende

Eiendommen ligger innenfor gul sone iht. T-1442 (støysone).

Tinglyste/andre forhold

- Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.		Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	27.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Finnes ikke		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er ikke fremlagt byggegodkjente tegninger. Det er ikke alltid disse finnes i kommunen sine arkiver.	Finnes ikke		Nei
Egenerklæring		Dette er et tvangssalg, egenerklæring er ikke fylt ut av eier. Salget reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven, egenerklæring er derfor ikke aktuelt.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2026	

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 minimumsinnholdet 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 byggesøknad 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.»*

Det var lagret mye innbo/løsøre flere plasser i boligen på

Forutsetninger

befaringsdagen, dette gjorde så inspeksjonen ble noe begrenset. Dette er et tvangssalg, og eiendommen selges «som den er» etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven. Selger har begrenset opplysningsplikt, og det kan ikke forventes samme informasjonstilfang som ved et ordinært frivillig salg. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig, for å avdekke eventuelle feil og mangler som ikke fremkommer av rapporten. Tilstandsrapporten er basert på visuell befaring uten inngrep og gir ingen garanti for at det ikke kan foreligge skjulte forhold.

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

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

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

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

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

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

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

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

Ved alle steder hvor det er foretatt fuktmåling eller fuktsøk er det brukt Protimeter MMS eller Tramex.

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

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