

# Tilstandsrapport

 Enebolig (våningshus)

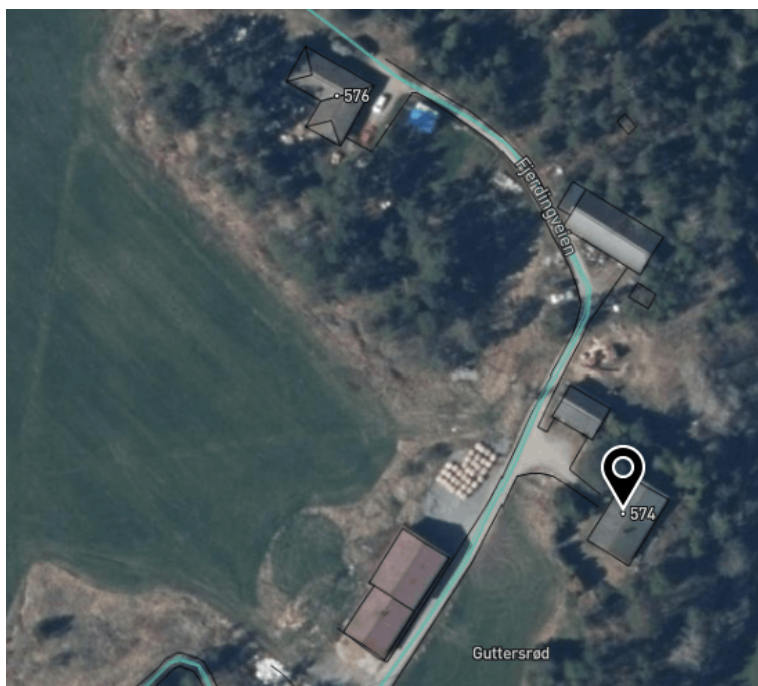
 Enebolig (kårbolig)

 Fjerdingveien 574 og 576, 1763 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 129, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 423 m<sup>2</sup> BRA-i: 299 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.06.2024

Rapportdato: 21.06.2024

Oppdragsnr.: 12218-1323

Referansenummer: TU3359

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



**TAKST**  
**FAG AS**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takstfag AS

Takstfag AS holder til i Halden og tilbyr takseringstjenester på bolig og fritidsbolig. Firmaet har over 20 års erfaring innen byggebransjen og tilbyr i dag en helhetlig tjeneste bestående av taksering av tomter og eiendom, uavhengig kontroll (UK), byggesøknader og tegning. I tillegg utarbeider vi FDV-dokumentasjon for kunder, lager energiberegninger, utfører lufttethetsmålinger og byggelånsoppfølging.

Vi jobber tverrfaglig innen bygg og anlegg, og samarbeider tett med både utbyggere, meglere og privatpersoner.



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Våningshus, kårbolig og garasje bygget hovedsakelig ved egeninnsats. Begge boliger og garasje har hovedsakelig bygningsdeler fra byggeår, og det er behov for oppgraderinger og vedlikehold.

## Enebolig (våningshus) - Byggeår: 1976

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra bakkenivå.

Undertak av panelbord. Inspisert på loftet. Renner, nedløp og beslag i stål og plast. Stigtrinn til pipe er montert på tak.

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

Takkonstruksjonen har plassbygde W-takstoler i tre. Det er isolert med ca 20 cm i gulv på loft. Det er lagt delvis gulv på loft for lagring og inspeksjonsmuligheter.

Ventil i gavl og lufting i raft på den ene siden.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Heltre inngangsdør med glassfelter og terrassedør med isolerglass. Enkel tredør inn til vindfang ved soverom.

Platting i treverk utenfor stuen. Den er lagt over eldre, støpt plate fra byggeår. Tresøyler som går ned til bakken i front. Det er støpt trapp med repo ved inngangspartiet.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, gran og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Trebjelkelag i etasjeskillet i første etasje.

Boligen har elementpipe og peis med innsats. Pusset og malt brannmur og pipe. Feieluke er tilgjengelig i gang. Det er tilluft til peisen via rør i gang som går ned i kryprom. Popen er pusset over tak. Sokkelbeslag montert.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag. Det er tilgang til kryprom via luke i utvendig grunnmur.

I kryprommet er det fjellgrunn og eternittplater i stubbloft. Platene er klemt med impregnerte bord i skjøter.

Ventiler synlig i grunnmur.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Badet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er belegg på gulv og våtromsplater på vegg. Det er montert badekar, toalett, dusjhjørne og servantskap. Det er plastsluk under badekar og i dusjnisen. Ståleovn montert på vegg. Ventil i tak og på vegg. Tilluft i topp av dør.

### Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er belegg på gulv med oppbrett langs vegg. Veggene er malt og det er fliser opp til brystningshøyde på vegger der det er montert vask og opplegg til vaskemaskin. Det er montert en enkel innredning med vask, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin. Ventil i tak. Stråleovn montert på veggen.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er fra byggeår. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

### SPELALROM

Wc med enkel servant og toalett. Ventil i tak og stråleovn på vegg.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran til utvannet er i krypkjelleren. Det er avløpsrør av plast. Stakeluke tilgjengelig på wc. Lufting av avløpet er ført over tak.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder fra byggeår plassert på badet.

Skru-sikringer plassert i skap i gang. Hovedsikringen er på 35 amp. Inntak på 63 amp på loft. Digital måler montert. Det er skjult elektrisk anlegg i boligen.

### B

rannsløkker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

# Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke synlig drenering.  
Bygningen har betonggrunnmur. Utvendig pusset.  
Stor eiendom med varierende terreng.  
Det er lagt nytt vann og avløp inn til eiendommen. Avløp går til offentlig avløp via en kvernepumpe.  
Vann er fra brønn.

## Enebolig (kårbolig) - Byggeår: 1984

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Undertak av panel, synlig på loft.  
Renner, nedløp og beslag i stål og plast.  
Stigtrinn og plattform ved pipe er montert.

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

Valmet tak med plassbygde takstoler fra byggeår.  
Isolert i undergurt med ca 20 cm.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Uisolert dør til kjelleren.

Stor terrasse i treverk. Fundamentert med tresøyler på betong søyler.  
Trapp ved inngangsparti i støpt betong.  
Ved bakdøren er det satt opp en trapp i betong med rekkverk i treverk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg.  
Veggene har tapet, teglstein og trepanel.  
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.  
Overflater er hovedsakelig fra byggeår. Laminat lagt over tregulv i flere rom.

Boligen har elementpipe og peis med innsats.  
Pipe og brannmur er kledd med teglstein.  
Pipen er helbeslått over tak.

Gulvet i kjelleren er av grovstøpt betong. Veggene har betong/mur.  
Det er synlig avsatt plass til fremtidig trappehull opp til stuen.  
Plastsluk tilgjengelig i hovedrommet.  
Himling i det ene kjellerrommet er støpt betong.  
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Det er stubbloftsplater med panelbord i skjøter.  
Fjellgrunn.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad 1

Badet er fra byggeår.  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Det er belegg på gulvet og våtromsplater på vegg.  
Takes i himling.  
Det er montert badekar med dusj, toalett, bidé og servant.  
Stråleovn montert på vegg.  
Ventil i vegg og tak.

### Bad 2

Badet er fra byggeår.  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Det er belegg på gulv og våtromsplater på vegg.  
Det er montert dusjkabinett, servant og toalett.  
Ventil i tak og tilluft i vegg.  
Stråleovn montert på veggen.  
Sluk i plast under kabinett.

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Det er belegg på gulvet og tapet på veggen.  
Takes i himling.  
Det er opplegg til to vaskemaskiner og to tørketromler.  
Ventil i tak. Enkel innredning montert.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Det er opplegg til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Stoppekran i kjelleren.  
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder på 150 liter plassert i kjelleren.

Det er en sentralstøvsuger synlig i krypkjeller.  
Denne er ikke funksjonstestet eller undersøkt nærmere.

Sikringsskap med skru-sikringer.  
Digital måler er montert.  
Hovedsikring på 35 amp.

Brannsløkker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

# Beskrivelse av eiendommen

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er eternittplater synlig i bakken rundt grunnmuren. Trolig drenering fra byggeår. Bygningen har betonggrunnmur. Flere ventiler synlig i mur. Avløp går til offentlig avløp via en kvernepumpe. Vann er fra brønn.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 5 050 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig (våningshus)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

To av soverommene er markert som boder på tegninger og vindfanget ved soverommet er ikke tegnet inn. Terrassen er ikke med på tegningene.

### Enebolig (kårbolig)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Terrassen er bygget større enn på tegninger. Det er ikke fremlagt plantegning på første etasje.

Trappen mellom første etasje og kjeller er ikke satt inn. Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.

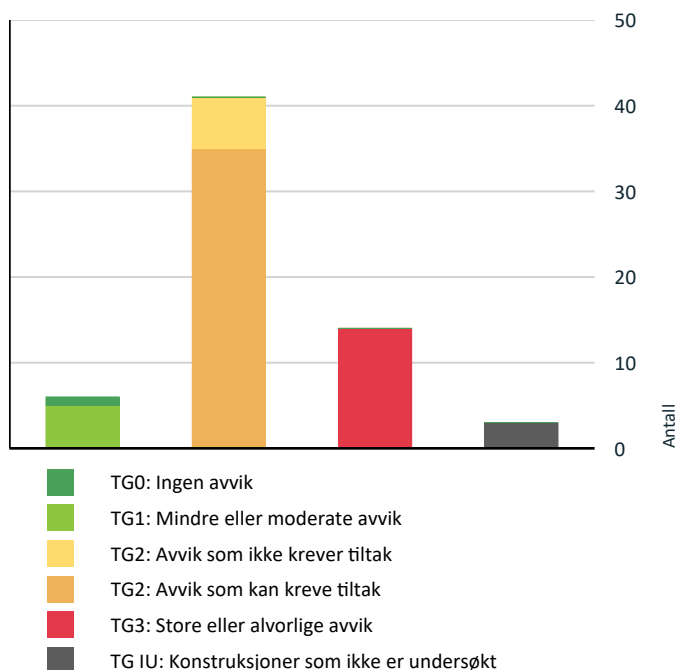
### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger på garasjen.

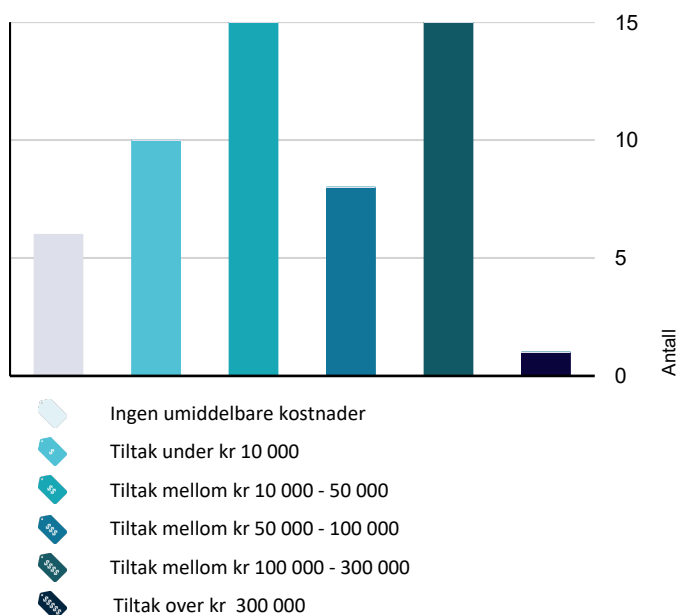
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 (våningshus)

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Krypkkjeller [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)

## Enebolig (kårbolig)

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [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 og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG (VÅNINGSHUS)



### Byggeår

1976

### Kommentar

I følge eier

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Eldre standard

### Vedlikehold

Etterslepene vedlikehold

### Tilbygg / modernisering

Modernisering    Tilkobling offentlig avløp, montering av kverne pumpe.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Eier informerer om at shingel ble skiftet ca i 1990. Undertak av panelbord. Inspisert på loftet.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er noe svartsopp og fuktmerker på undertak og isolasjon på loftet. Mose og slitasje synlig på taktekking. Shingel er noe løs i nedkant mot takrenner.

Det har vært lekkasje i taket rundt innfesting takstige til pipe som er tettet i følge eier.

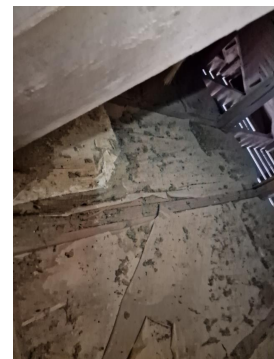
Synlig balje på loft under lekkasjepunkt. Fuktmerker og svelling i himling i stue.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Levetid på taktekking er utgått og det er tegn til lekkasjer, tak må beregnes skiftet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål og plast. Stigtrinn til pipe er montert på tak. Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

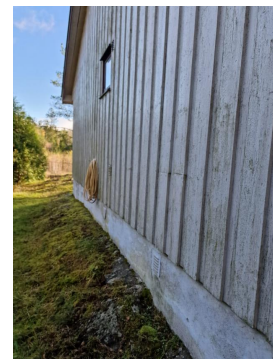
Det er rust på rennekroker. Flass i overflater på nedløp og beslag.  
Det er trolig noen utette skjøter i renner.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renner, nedløp og beslag bør beregnes skiftet ved omlegging av tak.  
Innfestningen av takstigen bør utbedres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## TG 2 Veggkonstruksjon

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

Eier informerer om at kledningen på sørveggen ble skiftet i 2017.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kledningen bør beregnes skiftet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har plassbygde W-takstoler i tre. Det er isolert med ca 20 cm i gulv på loft.

Det er lagt delvis gulv på loft for lagring og inspeksjonsmuligheter.  
Ventil i gavl og lufting i raft på den ene siden.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er fuglereeder på loftet.  
Synlig noe svartsopp og fuktmerker.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Enkelte glass er skiftet i senere tid.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er noen punkterte glass og kondensering mellom glass.  
Det er flass og svartsopp i vinduskarmer.  
Det er noe råte i treverk.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## TG 3 Dører

Heltre inngangsdør med glassfelter og terrassedør med isolerglass.  
Enkel tredør inn til vindfang ved soverom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er sprekker i treverket. Dører vil ha lav isoleringsevne.  
Terrassedøren har noe råte i nedkant. Løs glasslist.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dører må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

Platting i treverk utenfor stuen. Den er lagt over eldre, støpt plate fra byggeår.

Tresøyler som går ned til bakken i front.

## Vurdering av avvik:

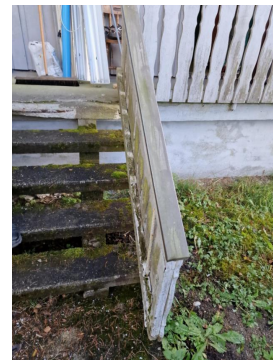
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Treverk ned til bakken vil medføre økt fuktopptrekk.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Utvendige trapper

Det er støpt trapp med repo ved inngangspartiet.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er frostspreng i betongen og synlig armeringsjern.

Rekkverket er slitt og det er endel sprekkdannelse og spredt råte.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må beregnes vedlikehold av trapp, rekkverk og repo.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, gran og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er hovedsakelig fra byggeår. Det er bruksmerker og solbleking på gulv.

Noe løs tapet og noe fuktmerker på enkelte vegger. I stuen er det svelling i himlingsplater. Eier informerer om at det er etter en tidligere lekkasje etter at festet til takstige løsnet.

Det ble kun målt normale fuktindikasjoner på befaringsdagen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes noe oppgraderinger og vedlikehold.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt.  
Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats. Pusset og malt brannmur og pipe.

Feieluke er tilgjengelig i gang. Det er tilluft til peisen via rør i gang som går ned i kryprom.

Pipen er pusset over tak. Sokkelbeslag montert.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Det er noe sprekker i puss på pipe/brannmur.

Det er flass i puss på pipe over tak. Noe rust på pipebeslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Eier informerer om at peisen ikke har vært i bruk på ca 10 år.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet i første etasje.

Planavvik på 15-20 mm målt i stue og 10 mm på soverom og kjøkken, målt med laser over hele gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Radon



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag. Det er tilgang til kryprom via luke i utvendig grunnmur.

I kryprommet er det fjellgrunn og eternittplater i stubbloft. Platene er klemt med impregnerte bord i skjøter.

Ventiler synlig i grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er synlige vannansamlinger i kryprommet. Noe drypping ved under inngangspartiet.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Eternitt anses som et helse- og miljøskadelig materialet. Må saneres ved fjerning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG IU Andre innvendige forhold

Det ble observert noe museloft på loft og i plassbygget skap i vindfang. Dette anses som normalt med tanke på byggeår og beliggenhet.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 3 Generell

Badet er fra byggeår.

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

Det er belegg på gulv og våtromsplater på vegg. Det er montert badekar, toalett, dusjhjørne og servantskap.

Det er plastsluk under badekar og i dusjnisen.

Ståleovn montert på vegg. Ventil i tak og på vegg. Tilluft i topp av dør.

Det ble målt lokalt fall (1:50) ved sluk under badekar. Det er 30 mm fall fra gulv ved dør til sluk.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er krakelering i servanten. Noe lekkasje i vannlås. Synlig vann i skap. Flass i overflater på badekaret. Det er luft under belegget og platene er løse i nedkant. Det er svelling og skader på fronter og bunnplate i servantskapet. Munnstykket på kranen mangler. Noe susing i sistene. Det er rust på skruer i sluk Toalettet er skrudd igjennom belegget. Det er noe kondens på toalettet. Vinduet er i våtsonen til badekaret. Det er ikke fuktsikret. Det er noe fuktmerker i himling. Kun normale fuktindikasjoner målt på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i alder og krav i tilstandsrapportens til våtrom etablert før 1997.

Våtrommet må renoveres for å oppnå dagens standard og tekniske krav.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

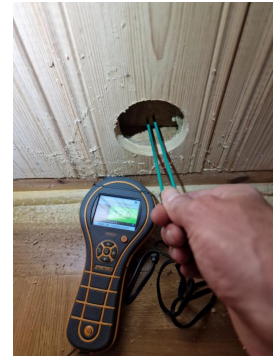
# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra soverom og inn mot våtsonen på badet. Det ble avdekket isolasjon og plast inn mot dusjnisen. Det ble målt opp til 12,6 vekt% fukt i bunnsvill i vegg. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 3 Generell

Vaskerommet er fra byggeår.

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

Det er belegg på gulv med oppbrett langs vegg. Veggene er malt og det er fliser opp til brystningshøyde på vegger der det er montert vask og opplegg til vaskemaskin.

Det er montert en enkel innredning med vask, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.

Ventil i tak. Stråleovn montert på veggen.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke sluk i gulvet.

Synlig kondens rundt ventil.

Noe sprekker i fuge på gulv.

Overflater og innredning er fra byggeår.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i alder og krav i tilstandsrapportens til våtrom etablert før 1997.

Ved renovering av rommet må det etableres sluk i gulv om det skal benyttes som et våtrom.

Det ble målt normale fuktindikasjon på befaringsdagen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**





# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner grenser mot yttervegg og kjøkkeninnredning. Det er åpent røropplegg på vegg.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren er fra byggeår og har høy alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør beregnes utskiftning av ventilatoren ved renovering av kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

# Tilstandsrapport

Wc med enkel servant og toalett. Ventil i tak og stråleovn på vegg.

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Sanitærutstyr og overflater har høy alder.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det må beregnes noe oppgraderinger.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran til utevannet er i krypkjelleren.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Stakeluke tilgjengelig på wc. Lufting av avløpet er ført over tak.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra byggeår plassert på badet.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannsberederen må beregnes skiftet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

# Tilstandsrapport

Skrusikringer plassert i skap i gang. Hovedsikringen er på 35 amp.  
Inntak på 63 amp på loft.  
Digital måler montert.  
En sikring er skiftet i senere tid.  
Det er skjult elektrisk anlegg i boligen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1976**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ukjent**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ukjent**

## Inntak og sikringskap

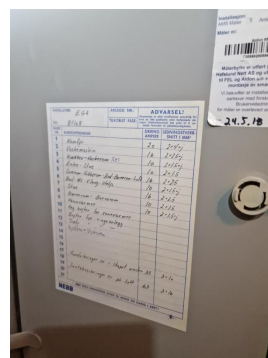
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Ukjent**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja** 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en

slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



**Branntekniske forhold**

# Tilstandsrapport

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

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

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Brannslukker er eldre enn 10 år og må skiftes ut.**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Drenering

Det er ikke synlig drenering.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Utvendig pusset.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Pussen har løsnet fra betongen flere steder.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### TG 2 Terrengforhold

Stor eiendom med varierende terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Marin Leire hos NVE. Det er et område på eiendommen som er markert med Flom Aktsomhet hos NVE.

Se vedlagt kart.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Boligen er bygget på fjell.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er lagt nytt vann og avløp inn til eiendommen. Avløp går til offentlig avløp via en kvernepumpe.

Vann er fra brønn.

#### Vurdering av avvik:

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

Eier informerer om at det er soilrør fra byggeår fra kvernpumpen og inn i kjelleren.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## ENEBOLIG (KÅRBOLIG)



**Byggeår**

1984

**Kommentar**

I følge eier

**Anvendelse**

Bolig

**Standard**

Normal standard

**Vedlikehold**

Etterslepene vedlikehold

## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Undertak av panel, synlig på loft.  
Synlig papp med 10 mm sløyfer og 23 mm lekter under takstein.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er synlige fuktmerker i undertaket.

Synlig slitasje og mose på takstein.

Sløyfer og lekter er noe underdimensjonert.

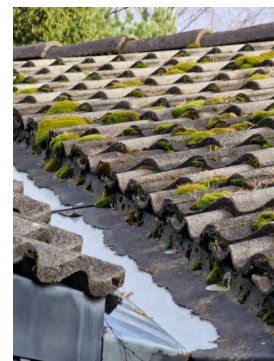
Det mangler endelokk på flere hjørner av taket.

**Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Over 300 000



### Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

Renner, nedløp og beslag i stål og plast.  
Stigtrinn og plattform ved pipe er montert.  
Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

## Vurdering av avvik:

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

Synlig flass i overflater på beslag.

## Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## ! TG 2 Veggkonstruksjon

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

## Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Valmet tak med plassbygde takstoler fra byggeår. Isolert i undergurt med ca 20 cm.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er noen fjernede isolasjonsmatter.

Fuktmerker på isolasjon og synlige spor etter vannlekkasjer.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## ! TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

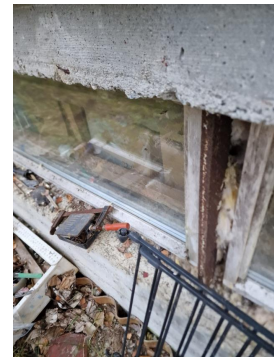
Det er svartsopp i innvendige karmen.

Det er noe manglende avslutning rundt et kjellervindu.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## ! TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Uisolert dør til kjelleren.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Noe heng i inngangsdøren. Et felt i inngangsdøren er erstattet av en sponplate.

Kjellerdøren mangler låsekasse og håndtak.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det bør monteres låsekasse i kjellerdøren slik at den kan stenges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrasse i treverk. Fundamentert med tresøyler på betong søyler.

### Vurdering av avvik:

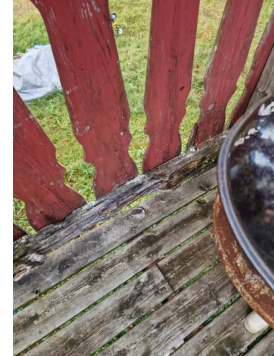
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er noe råte i rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 2 Utvendige trapper

Trapp ved inngangsparti i støpt betong.

Ved bakdøren er det satt opp en trapp i betong med rekkverk i treverk.

### Vurdering av avvik:

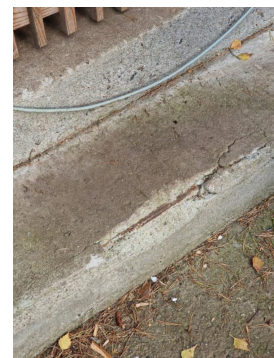
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Frostspreg i betong.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**





# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, teglstein og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Overflater er hovedsakelig fra byggeår. Laminat lagt over tregulv i flere rom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er råtnet et hull i gulvet i entréen. Eier informerer om at dette skyldes vannsøl.

Det er fuktmerker og svelling i flere himlinger.

Gulvene er slitt i overflater.

Det er noen løse panelbord på vegg i entré.

Det er hull i parkettgulvet i stuen. Eier informerer om at dette er et fremtidig trappehull ned til kjelleren.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet.

Planavvik på 10 mm målt i stue og gang, målt med laser over hele gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Radon

# Tilstandsrapport

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt.  
Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats. Pipe og brannmur er kledd med teglstein.  
Feieluke ikke observert.  
Pipen er helbeslått over tak.

## Vurdering av avvik:

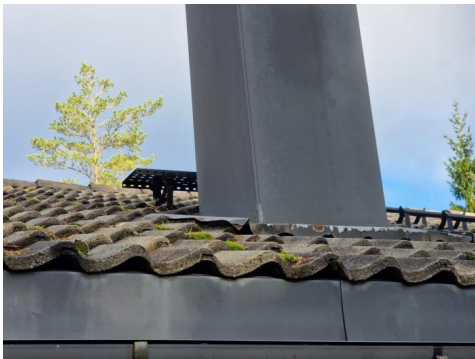
- Det er vanskelig tilkomst til feieluke.

Det er flass og rust på pipebeslag.

## Konsekvens/tiltak

- Gjøre tiltak for å få tilgang til feieluken.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Rom Under Terreng

Gulvet er av grovstøpt betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Det er synlig avsatt plass til fremtidig trappehull opp til stuen.  
Plastsluk tilgjengelig i hovedrommet.  
Himling i det ene kjellerrommet er støpt betong.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er veldig begrensede inspeksjonsmuligheter i kjelleren da den er fylt opp.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes noe fukt i konstruksjonene under alle tingene i kjelleren.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Det er stubbloftsplater med panelbord i skjøter. Fjellgrunn.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Det er fuktmerker og mugg i stubbloftsplater under bad, vaskerom og entré.

Vannansamlinger på fjellgrunn.

Det er trolig noe råte i bjelkelag under vannskade i entré.

## Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## TG 1 Andre innvendige forhold

# Tilstandsrapport

Det ble observert musefeller under kjøkkeninnredningen.  
Dette anses som normalt med tanke på byggeår og beliggenhet.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD 1

#### Generell

Badet er fra byggeår.  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon:  
ingen dokumentasjon.  
Det er belegg på gulvet og våtromsplater på vegg. Takess i himling.  
Det er montert badekar med dusj, toalett, bidé og servant.  
Stråleovn montert på vegg.  
Ventil i vegg og tak.  
Det ble målt fall på 10 mm fra gulv ved dør og til sluk.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er luft under belegget og svelling i våtromsplater.  
Bak badekaret er det råteskader i nedkant av platene.  
Gulvet er tilnærmet flatt. Det ble registrert noen svikt i gulv.  
Noe sprekker i sveiseskjøter på belegg.  
Blandebatteriet er løst og det er fuktskader på det.  
Ventilen i vegg er tettet igjen og det er ikke tilluft til rommet.  
Utette rørgjennomføringer i vegg og toalettet er skrudd igjennom gulv.  
Det er skade på bidé. Det mangler spyleknapp på toalettet.  
Vinduet ligger i en våtsone og er ikke fuktsikret.  
Synlig fukt rundt rør gjennomføringer i krypkjeller.  
Det må beregnes råte i vegger og gulv ved åpning av konstruksjoner.

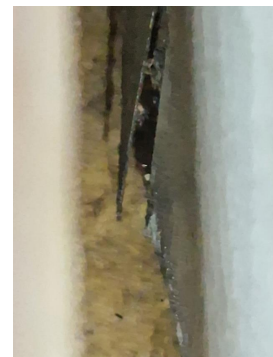
#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i alder og krav i tilstandsrapportens til våtrom etablert før 1997.

Våtrommet må renoveres for å oppnå dagens standard og tekniske krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

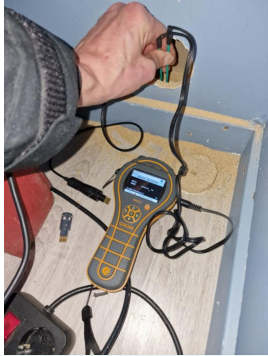


### 1. ETASJE > BAD 1

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra soverom og inn mot våtsonen på badet.  
Det ble avdekket spon, isolasjon og gips inn mot våtsonen.  
Luftfuktigheten ble målt til 51% RF (relativ fuktighet) ved 15°C. Det ble målt opp til 7 vekt% fukt i bunnsvill i vegg.  
Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD 2

### ! TG 3 Generell

Badet er fra byggeår.  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Det er belegg på gulv og våtromsplater på vegg. Det er montert dusjkabinett, servant og toalett.  
Ventil i tak og tilluft i vegg.  
Stråleovn montert på veggen.  
Sluk i plast under kabinett.  
Det ble målt fall på 10 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er fuktmerker rundt rør i tak og utette rørgjennomføringer i gulv og vegg.  
Veggplater er løse i nedkant.  
Det er sprekker i vegger i dusjkabinett.  
Flass og svelling i himlings plater.  
Kun lokalt fall.

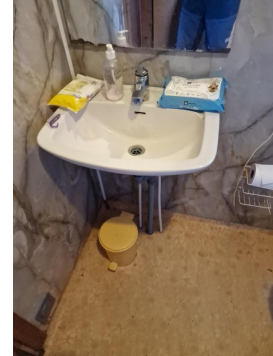
#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i alder og krav i tilstandsrapportens til våtrom etablert før 1997.

Våtrommet må renoveres for å oppnå dagens standard og tekniske krav.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 1. ETASJE > BAD 2

### ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### Vurdering av avvik:

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

Det er synlige fuktskader i himling i kryprom under badet.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Badet må beregnes renoveret.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 3 Generell

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

Det er belegg på gulvet og tapet på veggen. Takess i himling.

Det er opplegg til to vaskemaskiner og to tørketromler.

Ventil i tak. Enkel innredning montert.

#### Vurdering av avvik:

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

Det var høy luftfuktighet på vaskerommet på befaringsdagen.

Det er ikke montert mekanisk avtrekk.

Fuktmerker på vegg over utslagsvasken.

Synlige skjevheter og svelling i himling og på vegg.

Det er ikke sluk i gulvet.

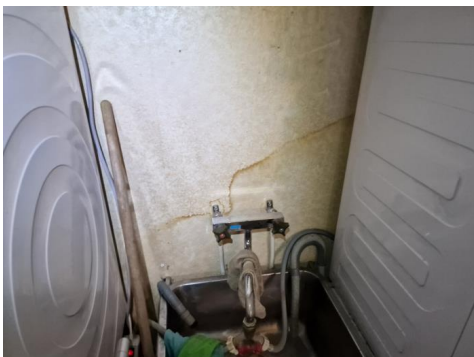
#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i alder og krav i tilstandsrapportens til våtrom etablert før 1997.

Våtrommet må renoveres for å oppnå dagens standard og tekniske krav.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



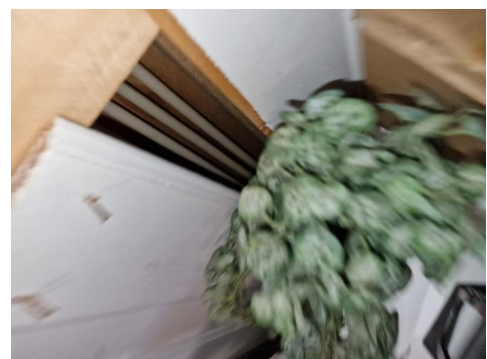
## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtzone grenser mot badet og gang.

Det ble foretatt hullboring/inspeksjon fra åpning i vegg under sikringskap innlot vaskerom.. Det ble avdekket spon, isolasjon inn mot våtsonen. Det ble målt opp til 6 vekt% fukt i bunnsvill i vegg.

Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er opplegg til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Leietaker informerer om at det er en eldre innredningen som er montert ved egeninnsats.

#### Vurdering av avvik:

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

Det mangler sokler på innredningen.

Heng i dører. Fuktmerker og svelling i bunnplate.

Svelling benkeplaten.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Ventilator-røret er løst.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Røret bør festes bedre.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Stoppekran i kjelleren.

#### Vurdering av avvik:

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

Stoppekranen er av typen sluse. Det er noe rust på den.

#### Konsekvens/tiltak

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

Stoppekranen bør skiftes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 150 liter plassert i kjelleren.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Noe rust synlig.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### ! TG IU Andre installasjoner

Det er en sentralstøvsuger synlig i krypkjeller. Denne er ikke funksjonstestet eller undersøkt nærmere.

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skru-sikringer.  
Digital måler er montert.  
Hovedsikring på 35 amp.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1984**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** Det er berøringsfare på lampe på bad. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

### Generell kommentar

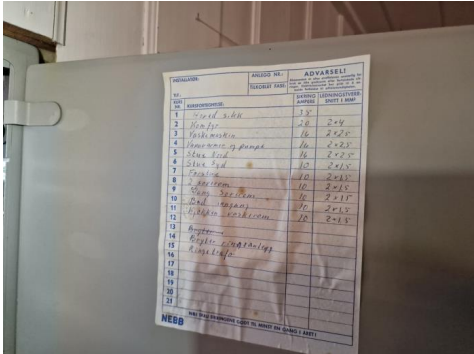
Det er berøringsfare på lampe på bad. Noen manglende deksler på stikk-kontakter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Drenering

Det er eternittplater synlig i bakken rundt grunnmuren. Trolig drenering fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Flere ventiler synlig i mur.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det mangler rister på ventilene. Noen av ventilene er tettet igjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

### Kostnadsestimat: Under 10 000



### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløp går til offentlig avløp via en kvernepumpe. Vann er fra brønn.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er uisolerte rør i krypkjelleren. Fare for frost.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales isolering av rør.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Parkering og lagring

### Byggeår

1985

### Kommentar

I følge eier

### Standard

Lav standard

### Vedlikehold

Etterslepene vedlikehold

### Beskrivelse

Stor uisolert garasje i treverk med eternitt-plater på taket.

Det er satt inn tre vippeporter i treverk.

Grovstøpt betonggulv.

Garasjen har innlagt strøm.

Det må beregnes noe vedlikehold og oppgraderinger.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig (våningshus)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 250 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig (våningshus)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 350 000</b>

### Enebolig (kårbolig)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 550 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig (kårbolig)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 500 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>200 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 050 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

# 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

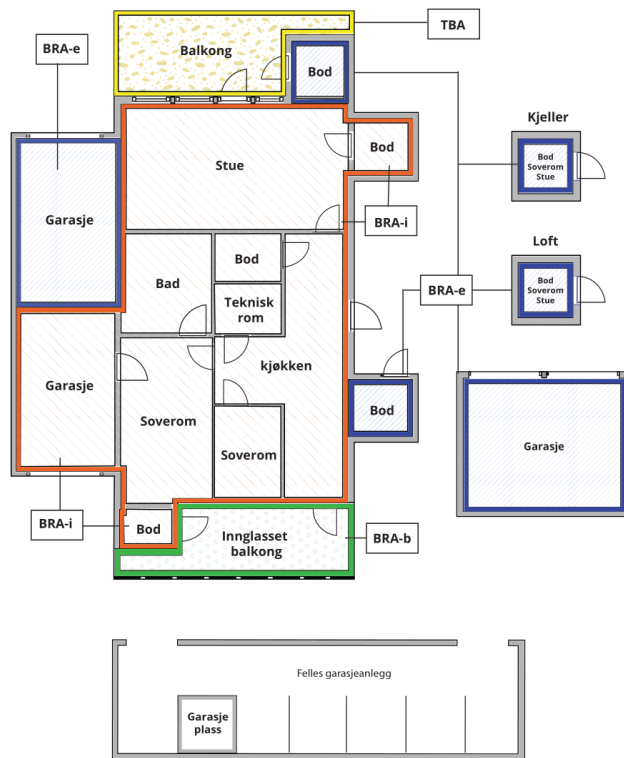
## Hva er måleverdig areal?

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsfaglige 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 (våningshus)

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Krypkjeller							
1. Etasje	159			159	37		159
Loft							
<b>SUM</b>	<b>159</b>				<b>37</b>		<b>159</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>159</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller		Kryperom	
1. Etasje	Gang 1, Gang 2, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Toalettrom, Vindfang 1, Vindfang 2, Kontor, Bod		
Loft	Uinnredet loft		

### Kommentar

Takhøyden er 2,43 meter.

Terrasse og inngangsparti er med som TBA.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* To av soverommene er markert som boder på tegninger og vindfanget ved soverommet er ikke tegnet inn. Terrassen er ikke med på tegningene.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er for lite dagslys i det ene soverommet.

## Enebolig (kårbolig)

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		51		51			51
1. Etasje	140			140	88		140
Loft							
<b>SUM</b>	<b>140</b>	<b>51</b>			<b>88</b>		<b>191</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>191</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Kryperom , Kjellerrom	
1. Etasje	Gang , Entré , Stue , Kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad 1, Bad 2, Vindfang , Vaskerom		
Loft	Uinnredet loft		

### Kommentar

Takhøyden er 2,45 meter første etasje  
Takhøyden er 2,40 meter kjeller  
Terrasse er med som TBA.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Terrassen er bygget større enn på tegninger. Det er ikke fremlagt plantegning på første etasje.  
Trappen mellom første etasje og kjeller er ikke satt inn.  
Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er forlite dagslys på soverom.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		73		73			73
<b>SUM</b>		<b>73</b>					<b>73</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>73</b>						

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegninger på garasjen.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig (våningshus)	153	6
Enebolig (kårbolig)	140	51
Garasje	0	73



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2024	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
21.6.2024	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3001 HALDEN	129	1		0	996858.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Fjerdingsveien 574 og 576

### Hjemmelshaver

Suther Arne Vidar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til på Rokke.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det foreligger ingen avtaler om veg adkomsten.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn i drifts bygging for delt på boligene på eiendommen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger som ligger inn på tomten som ikke er tilkoblet.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller/kverne pumpe, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

### Regulering

Kommunens arealplan, regulert til spredt boligbebyggelse, fremtidig og LNRF (areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag). Det ligger et felt ut mot vannet som er markert med H320\_2, aktsomhet flom.

### Om tomten

Stor landbrukstomt. Se egen landbrukstakst for mer detaljer.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	27.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	27.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	27.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	27.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eier	24.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
NVE-kart	30.10.2023		Gjennomgått	0	Ja

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

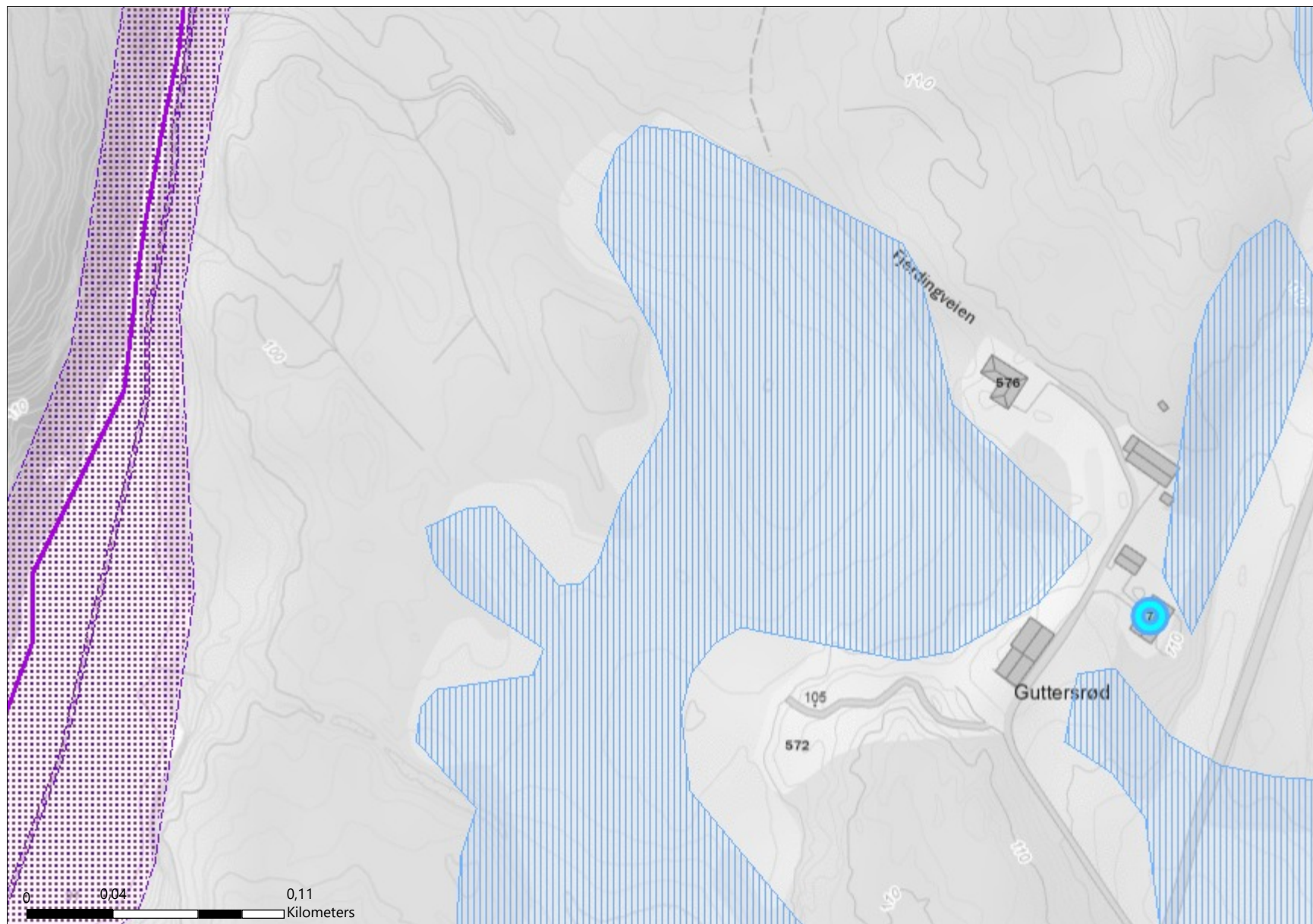
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TU3359>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# Kartutsnitt fra NVE Atlas



## Tegnforklaring

- Marin grense (detalj)
- ▨ Mulighet for sammenhengende marin leire
- Areal under marin grense  
Geocache

Kommentar

