

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Trøgstadveien 205, 1814 ASKIM

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 31, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m<sup>2</sup> BRA-i: 241 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.01.2025

Rapportdato: 12.02.2025

Oppdragsnr.: 13975-2687

Referansenummer: RQ1127

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



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.

## Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørenes rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.



Rapportansvarlig

Are Johan Moen

Uavhengig Takstingeniør

are@moentakst.no

415 58 912



# 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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

- 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

Enebolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Ringmursvegger er av lettklinkerblokker. Grunnmursvegger er av betong med tresonitt. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er teknet med glasert takstein. Taktekking er fra 1991 i følge tidligere salgsoppgaver. Vinduer med rammer og karmen i tre. Vindusglass er av 2-lags isolerglass fra 1976, 1979, 1991 og 1996. Takvinduer på bad fra 2016.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Romslig kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2015, type IKEA, og har profilerte, lyse fronter, vitrineskap med belysning og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn samt kjøl- og frysenskap. Bad/vaskerom i 2. etasje, pusset opp i 2017. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med skapinnredning med slette, lyse fronter, laminert arbeidsbenk, nedfelt servant og overhengende speilskap med belysning, dusj samt vegghengt toalett. Bad i 1. etasje, rehabilitert rundt 2013, med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter av høyglans hvit, overhengende speil, belysning og sideskap samt vegghengt toalett. Påbegynt bad i kjeller, med fliser på vegger og gulv, pusset mur på deler av vegger. Rommet er innredet med servantinnredning, dusjhjørne og opplegg til vegghengt toalett. Vaskerom i kjeller, pusset opp i egen regi. Det er fliser på gulvet og MDF-panel på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med lyse fronter og laminert arbeidsbenk med nedfelt vaskekkum.

Boligen fremstår med diverse avvik og uklarheter, og det bør gjøres ytterligere undersøkelser og utbedringer i tiden som kommer. Påkostninger må påregnes.

Rapporten må leses i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 1949

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Terrasse på ca. 60 m<sup>2</sup>, vendt mot syd, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverk. Terrassen er delvis takoverbygget, og har downlights i himling. Det er montert belysning og stikkontakt utvendig.

Balkong på ca. 11 m<sup>2</sup>, vendt mot syd, med tilgang fra soverom. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Balkongen er takoverbygget.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

#### Kjeller:

Gulv: Fliser og betong.

Vegger: Pusset/malt mur. MDF-panel. Noe fliser

#### 1. etasje:

Gulv: Laminat. Fliser i toalettrom.

Vegger: Malte/tapetserte overflater og panel. Fliser i toalettrom.  
Himlinger: Panel.

#### 2. etasje:

Gulv: Laminat og tregulv. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte overflater og panel. Fliser i bad.

Himlinger: Panel.

Boligen har malt tretrapp.

Profilerte fyllingsdører. Slett dør til kjeller, fra byggeåret. Skyvedører fra gang og til kjøkken og fra stue og til kjøkken.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 2. etasje, pusset opp i 2017. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med skapinnredning med slette, lyse fronter, laminert arbeidsbenk, nedfelt servant og overhengende speilskap med belysning. Dusj og boblebadekar er plassert i egen nisje, med dører av glass og vegg av glassbyggerstein. Dusj har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Rommet ventileres via mekanisk vifte på vegg.

Bad i 1. etasje, rehabilitert rundt 2013, med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter av høyglans hvit, overhengende speil, belysning og sideskap. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Rommet ventileres via mekanisk vifte i himling.

Påbegynt bad i kjeller, med fliser på vegger og gulv, pusset mur på deler av vegger. Rommet er innredet med servantinnredning, dusjhjørne og opplegg til vegghengt toalett. Elektriske varmekabler i gulvet.

Vaskerom i kjeller, pusset opp i egen regi. Det er fliser på gulvet og MDF-panel på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med lyse fronter og laminert arbeidsbenk med nedfelt vaskekkum. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Rommet ventileres via elektrisk vifte i vegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Romslig kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2015, type IKEA, og har profilerte, lyse fronter, vitrineskap med belysning og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn samt kjøl- og frysenskap. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon og er ført opp over tak. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skap. Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Tilluft via ventiler.

Mekanisk avtrekk i bad og kjøkken.

# Beskrivelse av eiendommen

## Oppvarming:

Åpen peis i stue.

Varmepumpe, type Qlima.

Varmekabler i badene, toalettrom, vaskerom og entré.

Varmefolie i gang, kjøkken og stue.

## Annet:

Varmtvannstanken er plassert i bod i kjeller og er på 300 liter, fra 2013.

Sikringsskap med automatiske sikringer, med kombivern. Skap ombygget i 2012.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 1 519,3 m<sup>2</sup>. Flat tomt. Tomta er opparbeidet med plenareal, diverse beplantning og vintergrønt. Det er lagt belegningsstein samt kantstein av granitt, og gårdsplass er singlet. Parkering i garasje og på gårdsplass.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

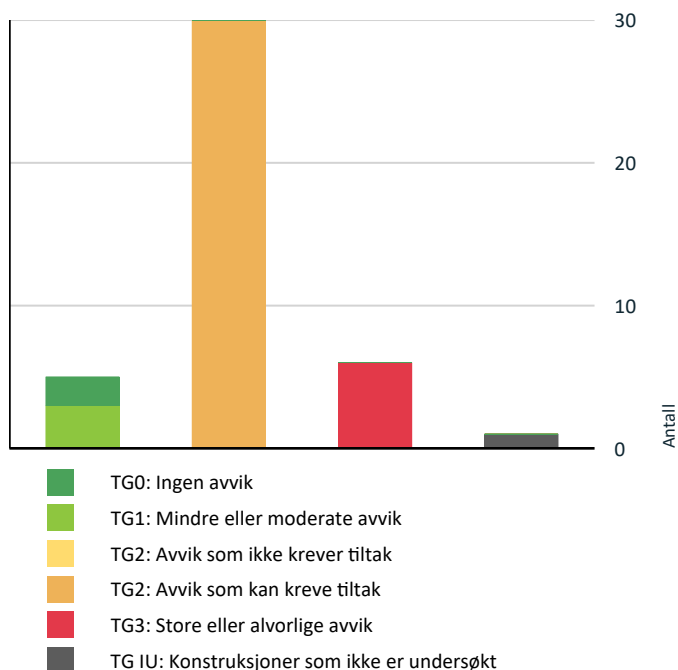
Det foreligger ikke byggemeldte tegninger over hele boligen. Deler av kjeller er ikke tegnet inn på tegning. Det finnes ikke brukstillatelse for opprinnelig bygg eller tilbygg. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

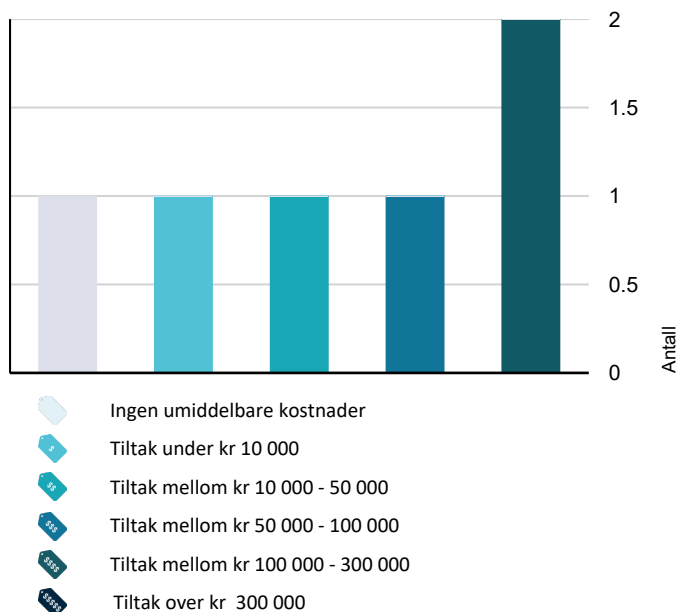
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1949

### Tilbygg / modernisering

1986 Tilbygg

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med lekter, sløyfer og glassert takstein, undertaket er av papp. Takteking er fra 1991. Taket er besiktiget fra bakkeplan og dels fra takfot. - Taket er kun vurdert fra bakkeplan og dels fra takfot av sikkerhetsmessige årsaker, og observasjonen er begrenset. Skader kan foreligge som ikke er synlige uten nærmere undersøkelse.

**Årstall:** 1991

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

- Betongtakstein har en levetid som overstiger 30 år, og i dette tilfellet er mer enn halvparten av den forventede brukstiden oppbrukt. Dette tilsvarer tilstandsgrad 2 (TG 2).

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tekkingen bør følges opp med jevnlig inspeksjoner for å avdekke eventuelle skader. Utsifting kan bli nødvendig på sikt for å opprettholde tett og funksjonelt tak.

### TG 2 Nedløp og beslag

Pipe er helbeslått med blikk over tak.  
Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

#### Vurdering av avvik:

- 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.

- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. TG 2 settes på bakgrunn av alder.  
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet.
  - Beslag, renner og nedløp har TG 2 på grunn av alder. Jevnlig tilsyn anbefales for å avdekke slitasje og funksjonssvikt. Utsifting kreves for TG 0/1, men tidspunktet er usikkert.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning.  
Tilleggsisolert med 5 cm mineralull på deler av 1. etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal dreneres ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen.  
- Det ble foretatt stikktagninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, påvist råte i spredte bord samt vindskibord.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut for å forhindre videre skadeutvikling. Fuktskader som konsekvens.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.

Tilgang til loft via luke i tak i gang.

Loft er tilleggisolert med blåseisolasjon.

- Loftet er kun inspisert fra lukeområdet grunnet begrenset adkomst. Blåst isolasjon dekker sperrene, noe som gjør videre inspeksjon vanskelig. Av sikkerhetsmessige årsaker var det ikke forsvarlig å bevege seg utover i loftsrommet. Skjulte skader kan derfor ikke utelukkes.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Begrenset/liten lufting av loftet/takkonstruksjon. Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte.
- Registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Årsak er trolig fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned.
- Det er påvist noe fuktskjolder rundt gjennomføringer i takkonstruksjonen. Ikke foretatt målinger grunnet vanskelige adkomstmuligheter.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

- Luftingen på loftet er begrenset og bør bedres for å redusere risikoen for skader/kondensering. Muggsopp i undertaket er trolig relatert til dårlig lufting som har resultert i kondensering/ising. Loftet kan fungere med avvikene, men bør overvåkes for endringer. Ved omlegging av taktekkingen bør lufting over tak vurderes for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.
- Ytterligere undersøkelser av loftet bør gjennomføres for å utelukke lekkasjer og ytterligere skader.



## TG 3 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre.

Vindusglass er av 2-lags isolerglass fra 1976, 1979, 1991 og 1996.

Takvinduer på bad fra 2016.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Ved funksjonstesting av vinduer, ble det påvist at noen vinduer subber/tar i karm.

- Vinduets karm har synlige sprekker som kan svekke funksjon og tetthet over tid, forårsaket av aldring, fukt samt manglende vedlikehold. Påvist råteskader i ett vindu.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

- Justering av vinduene anbefales for å rette opp monteringsavvik og sikre enkel bruk. Uten tiltak kan videre slitasje oppstå på hengsler og rammer, noe som kan forkorte vinduenes levetid og funksjonalitet over tid.

- Slitte vinduskarm med sprekker og vindu med råte bør repareres/vedlikeholdes eller skiftes ut for å sikre tetthet og forhindre fuktskader. Uten tiltak kan skadene forverres, og spre seg til tilleggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## 🔧 TG 2 Dører

Ytterdør med glassfelt, fra 2012.

Dobbel terrassedør med isolerglass, fra 2012.

Dobbel terrassedør på soverom, fra 1984.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Det er satt inn en husdyrluke i terrassedør, noe som kan svekke dørens tetthet. Dette kan føre til økt varmetap og trekk, samt redusere dørens evne til å beskytte mot vær og vind.

- Påvist slitasje på dører, bærer preg av elde og manglende vedlikehold.

- Luke i dør kan føre til økt varmetap og trekk, samt redusere dørens evne til å beskytte mot vær og vind.

- Dører bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å bevare funksjon og estetikk. Uten tiltak kan slitasjen forverres, noe som kan påvirke tetthet og brukervennlighet.

## 🔧 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 60 m<sup>2</sup>, vendt mot syd, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverk. Terrassen er delvis takoverbygget, og har downlights i himling. Det er montert belysning og stikkontakt utvendig.

Balkong på ca. 11 m<sup>2</sup>, vendt mot syd, med tilgang fra soverom. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Balkongen er takoverbygget.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

# Tilstandsrapport

- Avstand mellom horisontalt rekkverk er målt til over 20 mm. Iht. Byggforskriften: 536.112, Rekkverk, står følgende: "Spiler bør være vertikale for å hindre klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm, slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket".
- Rekkverkshøyden er målt til under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde. Likevel er rekkverket i samsvar med de byggtekniske forskriftene som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Tilstandsgraden (TG) er satt på bakgrunn av standardens krav til høyde på rekkverk.
- Påvist knust glass på terrassen.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
  - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
  - Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Rekkverkets høyde og åpninger kan beholdes som den er, siden den oppfyller kravene fra oppføringstidspunktet. Dersom høyere sikkerhet ønskes, kan rekkverket forhøyes til dagens standard og åpninger reduseres.
- Knust glass må byttes om avviket skal lukkes.



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Kjeller:

Gulv: Fliser og betong.

Vegger: Pusset/malt mur. MDF-panel. Noe fliser

1. etasje:

Gulv: Laminat. Fliser i toalettrom.

Vegger: Malte/tapetserte overflater og panel. Fliser i toalettrom.

Himlinger: Panel.

2. etasje:

Gulv: Laminat og tregulv. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte overflater og panel. Fliser i bad.

Himlinger: Panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Påvist avvik i skjøter på laminat, denne klemmer ikke tilstrekkelig og glipper. Også påvist stedvis slitasje/skader. Ellers påvist delvis sprekker i flisfuger og bom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedring. Skader vil ikke ha noe å si for boligens bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong og trebjelkelag mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 38 mm avvik i ett soverom i 2. etasje. I gangen ble det målt 18 mm. Lokalt ble det målt 18 mm over 1 meter. I gangen i 1. etasje ble det målt mellom 3-16 mm avvik. 16 mm ble målt i kjøkkenet.

### 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

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

### Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Radonmåling anbefales for å avklare nivåene og sikre et godt innneklima. Uten måling er radonnivåene ukjente, men dette er ikke et krav.

## TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe.

Åpen peis i stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipen, noe som kan indikere svekkelser i materialet.

- Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for pipe er passert, kan det være økt risiko for slitasje og funksjonssvikt i tiden fremover.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

- Pipen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, med økt risiko for slitasje. En grundigere vurdering anbefales for å sikre forsvarlig bruk og vurdere behov for rehabilitering.

- Sprekkene i pipen bør repareres for å sikre tetthet og funksjonalitet. Uten tiltak kan sprekkenes forverres, noe som kan føre til lekkasje av røykgasser og økt brannrisiko.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner; vegger i mur.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
  - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier.  
- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Takstmannen anbefaler at det utføres ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringer. Takstmannen anbefaler at vegger ikke kles inn. Gitt alderen på dreneringen, anbefales det at murveggene ikke kles inn, men heller får god luftsirkulasjon for å redusere risikoen for fuktskader.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
  - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
  - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen har ikke håndlist på begge sider, noe som innebærer at den ikke har tilstrekkelig avgrensing for å gi støtte på begge sider, slik som forventet for dagens standard for sikkerhet.  
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Ikke krav ved oppføringstidpunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
  - Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det kan vurderes å montere håndlist på begge sider av trappen for økt støtte og sikkerhet, i tråd med dagens krav. Manglende håndlist på én side gir noe redusert støtte, og økt risiko for fall.

## TG 2 Innvendige dører

Profilerte fyllingsdører.

Slett dør til kjeller, fra byggeåret.

Skyvedører fra gang og til kjøkken og fra stue og til kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Ved funksjonstesting, ble det påvist at enkelte dører subber mot karm eller terskel, noe som skyldes monteringsavvik.  
- Avviket krever ingen tiltak nå, men kan over tid føre til økt slitasje på dør og karm. Justering kan bli nødvendig dersom funksjonen forverres.

# Tilstandsrapport

## ⓘ TG 2 Andre innvendige forhold

Skadedyr

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Påvist spor av museekskremer i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det bør foretas gjennomgang av musetetting rundt boligen, for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad/vaskerom i 2. etasje, pusset opp i 2017. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med skapinnredning med slette, lyse fronter, laminert arbeidsbenk, nedfelt servant og overhengende speilskap med belysning. Dusj og boblebadekar er plassert i egen nisje, med dører av glass og vegg av glassbyggerstein. Dusj har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Rommet ventileres via mekanisk vifte på vegg.

Arbeider er utført i egen av tidligere eier. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

### 2. ETASJE > BAD

## ⓘ TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
  - Riss/sprekk i flisfuger kan være indikasjon på fukt i bakomliggende konstruksjon.
  - Generelt sprang/avvik på fuger. Tegn på ikke fagmessig arbeid.

### Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



### 2. ETASJE > BAD

## ⓘ TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Påvist sprekker/skader i fuger i våtsonen. Riss/sprekke i flisfuger kan være indikasjon på fukt i bakomliggende konstruksjon.
- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 10 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant luk. Svakt fall også lokalt i dusjen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall mot sluk ved renovering. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Skader kan ikke utelukkes.



## 2. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, ukjent membranløsning i våte soner, rundt rør og i innebygget sisterner.
- Ikke påvist klemt membranløsning i sluket befaringsdagen. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Badet kan fungere med avviket, men jevnlig rensing av sluket er nødvendig for å redusere risikoen for lekkasjer. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket. For å lukke avviket kreves dokumentasjon på utførelsen eller utbedring av tettesjiktet. Utbedring av tettesjikt vil sjelden være økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak og bør vurderes i forbindelse med en større renovering.



## 2. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning



# Tilstandsrapport

Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/-hjørne. Videre er det opplegg for vaskemaskin.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siserne.
- Det er påvist skader på innredning.

- Ingen drencspalte fra sisernekkasse er etablert. Det skal være en liten åpning slik at eventuelt lekkasjevann skal kunne synliggjøres her. Eventuelt burde det vært montert lekkasjestopper.

- Svelling i endevegg på innredning som følge av for høy fuktbelastning.

- Feil oppbygning av badekar. Økt risiko for skader.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres en løsning for å synliggjøre lekkasjevann under det vegghengte toalettet, slik at lekkasjer raskt kan oppdages. Uten tiltak kan lekkasjevann forbli uoppdaget, noe som kan føre til skjulte fuktskader og økte reparasjonskostnader over tid.

- Feil oppbygning av badekar. Trevirke under badekaret er i direkte kontakt med fuktighet, noe som øker risikoen for fukt og råteskader.



## 2. ETASJE > BAD

### TE 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- For å lukke avviket bør bedre tilluft til våtrommet etableres, for eksempel med en ventil eller dørspalte som gir tilstrekkelig luftstrøm. Dette vil sikre at fuktighet transporteres ut og ventilasjonen fungerer effektivt. Uten tiltak kan manglende lufttilførsel føre til opphopning av fukt, med økt risiko for muggvekst, fuktskader og dårlig innelima.

## 2. ETASJE > BAD

### TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad i 1. etasje, rehabilitert rundt 2013, med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter av høyglans hvit, overhengende speil, belysning og sideskap. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Rommet ventileres via mekanisk vifte i himling.

- Badet er bygget i egen regi av tidligere eier.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Påvist riss/sprekker i fuger ved vegghengt toalett, ellers påvist sprang/avvik på fliser utover hva som er norsk standard.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, det må dog gjøres utbroderinger om avviket skal lukkes. Avvik i fuger rundt vegghengt toalett kan forverres om det ikke gjøres tiltak.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Målt ca. 0 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Ellers ble det påvist motfall baderomsgulvet. Lekkasjevann fra andre installasjoner enn dusjen vil ikke ledes mot sluk, men mot dør.

- Foretatt stikktagninger etter hulrom/bom i fliser, påvist enkelte fliser med bom.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ikke behov for utbedring slik bruken av rommet er pr. i dag. Badet er kun et toalettrom, da dusjen er koblet bort. Dersom det planlegges å settes tilbake dusj, må det settes inn tett dusjkabinett med avløp direkte i sluket. Det er dog ingen garantier, ved eventuelle lekkasjer er det høy risiko for fuktskader i tiliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

- Opplyst i tidligere salgsoppgave at arbeider er utført i egen regi, ingen dokumentasjon på utførelser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Membranen bak innebygde sistene har ukjent utførelse.

- Foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, ukjent membranløsning i våte soner, rundt rør og i innebygget sistene.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Mangelen på dokumentasjon skaper usikkerhet rundt våtrommets utførelse og om det er i samsvar med gjeldende forskrifter, særlig når det gjelder fuksikring. Det er ikke behov for utbedring på nåværende tidspunkt, da rommet kun benyttes som toalettrom, men det er usikkert om hvordan tettesjikt vil tåle vann i brukssituasjon.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett samt opplegg til dusj.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilliggende konstruksjoner; vegger mot kjøkken og yttervegg. Ellers har ikke rommet vært benyttes som bad de siste

# Tilstandsrapport

6 år.

## KJELLER > BAD

### Generell

Påbegynt bad i kjeller, med fliser på vegger og gulv, pusset mur på deler av vegger. Rommet er innredet med servantinnredning, dusjhjørne og opplegg til vegghengt toalett. Elektriske varmekabler i gulvet.

- Badet er ikke ferdigstilt.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon, foruten noen bilder.

#### Vurdering av avvik:

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

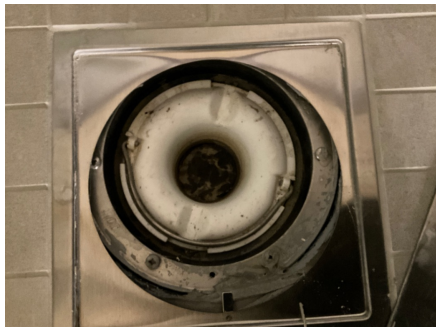
- Ikke påvist tegn til tettesjikt/membran i sluket eller i overgang gulv/vegg. Det er derfor ikke foretatt videre tilstandsvurdering av våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Selv om risikoen for skadeutvikling er liten grunnet mur- og betongkonstruksjoner, anbefales det tettesjikt i badet for å sikre ekstra beskyttelse mot potensielle fuktproblemer. Dette vil redusere risikoen for fremtidige skader, spesielt i tilfelle lekkasje. Om badet skal benyttes med dagens tilstand må det settes inn tett dusjkabinett.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## KJELLER > VASKEROM

### Generell

Vaskerom i kjeller, pusset opp i egen regi. Det er fliser på gulvet og MDF-panel på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med lyse fronter og laminert arbeidsbenk med nedfelt vaskekum. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Rommet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Arbeider er utført i egen regi. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon, foruten noen bilder.

#### Vurdering av avvik:

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

- Ingen form for tettesjikt i våtrommet, det er derfor ikke gjort noen videre tilstandsvurdering av våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Selv om risikoen for skadeutvikling er liten grunnet mur- og betongkonstruksjoner, anbefales det å vurdere installasjon av tettesjikt i vaskerommet for å sikre ekstra beskyttelse mot potensielle fuktproblemer. Plater på vegger bør rives for å ha veggkonstruksjoner mest åpne og for lufting. Plater på vegg er lite egnet for fuktig miljø.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 2** Overflater og innredning

Romslig kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2015, type IKEA, og har profilerte, lyse fronter, vitrineskap med belysning og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn samt kjøl- og fryseskap. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon og er ført opp over tak. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på vegg mellom skap. Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.
- Det er registrert skader på fliser eller flisfuger mellom benkeplate og kjøkkenskap.
- Det er påvist fuktskjolder og svelling i deler av innredningen samt sprekker i flisfuger over kjøkkenbenken.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Kjøkkeninnredningen har noe slitasje og skader, men fungerer fortsatt. På sikt kan utskifting av enkelte deler bli nødvendig for å opprettholde funksjon. Uten tiltak kan slitasjen forverres og påvirke både funksjon og utseende.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 1** Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **TG 2** Vannledninger

Rørføringer er av moderne rør-i-rør og noe kobber. Stoppekran er plassert i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

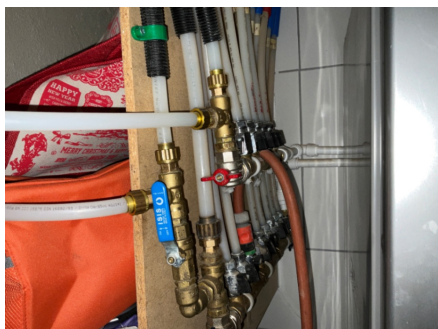
# Tilstandsrapport

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ikke blir ledet til sluk eller annen kompenserende løsning.  
- Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledningene er ikke merket, noe som gjør det utfordrende å identifisere hvilke rør som fører til spesifikke vannuttak eller kraner.

## Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Rør-i-rør-systemet bør ledes til sluk eller annen sikker løsning for å håndtere lekkasjevann. Uten dette kan lekkasjer forbli skjult og føre til fuktskader i bygningskonstruksjonen.  
- Merk rørkursene tydelig i rør-i-rør-systemet. Uten merking kan det være vanskelig å identifisere riktig kurs ved lekkasjer eller vedlikehold, noe som kan føre til forsinkelser og risiko for skade.  
- Røranlegget er delvis utført uten bruk av autorisert rørlegger. Dette øker risikoen for feilmontering og lekkasjer, som kan føre til vannskader. Det anbefales at en fagperson gjennomgår anlegget for å sikre at det er korrekt installert og i forsvarlig stand.



## TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger er av plast.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

- Avløpsrør i deler av boligen har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Innvendige avløpsrør fungerer i dag, men alder øker risikoen for lekkasjer eller tilstopping. Regelmessig inspeksjon anbefales.

- Røranlegget er delvis utført uten bruk av autorisert rørlegger. Dette øker risikoen for feilmontering og lekkasjer, som kan føre til vannskader. Det anbefales at en fagperson gjennomgår anlegget for å sikre at det er korrekt installert og i forsvarlig stand.

## TG 2 Ventilasjon

Tilluft via ventiler.

Mekanisk avtrekk i bad og kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Tilluft bør etableres i våtrom, for eksempel med en spalte under døren. Uten tilstrekkelig tilluft kan fuktighet bygge seg opp, økt risikoen for muggvekst og fuktskader.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe, Qlima, montert i egenregi.

### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert i bod i kjeller og er på 300 liter, fra 2013.

Årstall: 2013

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning for eventuell lekkasje fra varmtvannstanken, noe som kan medføre at vann ikke blir riktig håndtert ved lekkasje.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

## TG 3 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 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 automatiske sikringer, med kombivern. Skap ombygget i 2012.  
Varmekabler i badene, toalettrom, vaskerom og entré.  
Varmefolie i gang, kjøkken og stue.

## Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1949**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Opplyst at varmekabler i kjeller er lagt i egen regi.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

# Tilstandsrapport

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

9. 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?  
**Nei**

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**

11. 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 foreligger ikke dokumentasjon på arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.**

## Generell kommentar

- Kostnadsestimat gjelder kun utvidet el-kontroll og ikke eventuelle utbedringer.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TE 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn



# Tilstandsrapport

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Alder for dreneringen er ukjent, opplyst utført på 1980-tallet.

- Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

- Dreneringssystemet er over 30 år gammelt, noe som indikerer at mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt. Dette gir tilstandsgrad 2 (TG 2). Dreneringen kan fortsatt være i funksjon, men alder tilsier at det kan være tegn på svekkelse eller redusert effektivitet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Dreneringssystemet bør undersøkes nærmere, da funksjonen er usikker. Utilstrekkelig drenering kan føre til fuktinntrenging i kjeller og grunnmur, med risiko for skader på konstruksjonen. Videre vurdering anbefales for å avdekke behov for utbedring.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med betong.

Ringmursvegger er av lettklinkerblokker.

Grunnmursvegger er av betong med tresonitt.

### Vurdering av avvik:

- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Synlig isolasjon må pusses inn/tildekkes med forsvarlig materiale for å tilfredstille krav.



## TG 2 Terrengforhold

Flat tomt.

### Vurdering av avvik:

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

- Terrenget har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Justering av terreng rundt boligen anbefales for å sikre avrenning bort fra grunnmuren. Uten tiltak kan vann samle seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrenging og fuktskader

# Tilstandsrapport

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2024. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendige vannledninger er av jernrør (ukjent alder). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

### Beskrivelse

Garasjebygg, oppført med støpt plate. Yttervegger er av lett bindingsverk, delvis isolert (kun verksted), og er kledd utvendig med trekledning. Takkonstruksjonen er i tre, type saltak, og er tekket med metallplater. Vegger er plateslått innvendig.

- Det er lagt inn strøm til garasje (foreligger ikke dokumentasjon)
- Dels nøktern standard og utbedringsbehov på bygning.

Det presiseres at det ikke er foretatt en detaljert tilstandsvurdering av bygningen. Konstruksjonen bør derfor gjennomgås nærmere av fagkyndig for en grundigere vurdering av byggets tekniske tilstand og nødvendige tiltak.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

### 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	65			65		8	73
1. etasje	116			116	60		116
2. etasje	60			60	11		60
<b>SUM</b>	<b>241</b>				<b>71</b>	<b>8</b>	<b>249</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>241</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, Bad, Vaskerom		
1. etasje	Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Trapperom, Soverom, Soverom 2, Bad		
2. etasje	Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

### Kommentar

- Takhøyde i kjeller målt fra 2,10 - 2,12 meter.
- Utgang til terrasse fra stue i 1. etasje.
- Tilgang til balkong fra soverom i 2. etasje.

2. etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 73 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 65 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 8 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger ikke byggemeldte tegninger over hele boligen. Deler av kjeller er ikke tegnet inn på tegning. Det finnes ikke brukstillatelse for opprinnelig bygg eller tilbygg. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

### 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

*Kommentar:*

- Pusset opp vaskerom, arbeider utført i egen regi.
- Påbegynt arbeider på bad i kjeller. Foreligger ikke dokumentasjon på dette.
- Blåseisolert loft, fremvist dokumentasjon på dette.
- Gravearbeider i forb. med etablering ny spillvannsledning fra husvegg til kum. Fermvist faktura på dette.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Vaskerom og bad i kjeller tilfredsstillende ikke krav til rømning.

## Garasje

### Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

*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	206	35
Garasje	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2025	Are Johan Moen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	31	10		0	1519.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Trøgstadveien 205

### Hjemmelshaver

Dybdahl Erik, Svendsen Karianne Terese

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser mellom Bergerkrysset og Tosebygda, med direkte adkomst og tomtegrense mot Trøgstadveien (RV115). Det er ca. 3,5 km kjøring fra Askim sentrum. Askim sentrum kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon (nye Follobanen). Friområder og turterreng i nærområdet.

### Adkomstvei

Eiendommen ligger inntil fylkesvei, med privat avkjøring fra denne.

### Tilknytning vann

Kommunal vannforsyning. Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

### Tilknytning avløp

Kommunalt avløp. Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

### Om tomten

Eiet tomt på 1 519,3 m<sup>2</sup>. Flat tomt. Tomta er opparbeidet med plenareal, diverse beplantning, hekk og vintergrønt. Det er lagt belegningsstein samt kantstein av granitt, og gårdsplass er singlet. Parkering i garasje og på gårdsplass.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 100 000	2019

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Megler		Kommunale opplysninger vedrørende boligen, tilsendt fra megler.	Ingen		Nei



# 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 befaringsstidspunktet. 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 er 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 tilleggsundersøkelser 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 funksjonsprøving 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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 slitasje: 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukere 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/RQ1127>

## 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