

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Gamleveien 16, 1870 ØRJE

 MARKER kommune

 gnr. 90, bnr. 201

 Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 23.01.2025

Rapportdato: 03.02.2025

Oppdragsnr.: 21049-1651

Referansenummer: IK3472

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstoppdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Virksomheten har inngått en avtale med Fremtind Forsikringsselskap, og i samarbeid med flere andre takstingeniører i Østlandsområdet, håndterer vi reklamasjonssaker i forbindelse med kjøp og salg av fast eiendom. Vi er i tillegg sertifiserte av In4mo.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



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

- 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Borettslagsrekkehus over 4 plan (1,5 x 1,5 etasje) på 96 m², oppført i 1962. Boligen inneholder entré, to boder, hall med trapp, bad, soverom, garderobe, gang med trapp, kjøkken, spisestue og stue, med utgang til en vestvendt markterrasse på 27 m² fra gang med trapp. Oppvarming består av en luft-til-luft varmepumpe fra 2016, vedovn og varmekabler på badet, samt elektrisk oppvarming med panelovner. Taket er tekket med Decra-takpanner fra 2006, og takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra samme år. Det er fastmonterte stigeledd til pipe og en overtrukket pipehatt. Yttervegger over grunnmuren består av lette bindingsverksvegger med liggende trekledning fra 2007. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007, fabrikkmalt ytterdør med glassfelt fra 2007, og balkongdør i tre med 2-lags glass fra samme år. Gulvene har laminat fra 2017, og teglsteinspipen fra byggeåret er oppgradert med nytt røykerør i 2022. Badet er moderne og tidløst, med flislagt gulv og vegger fra 2007, og kjøkkenet fra Strai, som ble installert i 2017, har en åpen og sosial løsning mot spisestuen. Vannledninger i plast (rør-i-rør) med fordelerskap på badet er fra 2007, og avløpsrørene i plast er også fra 2007. Boligen har en luft-til-luft varmepumpe fra 2016 og en ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2012. For ytterligere detaljer henvises det til rapportens punkter med mer inngående beskrivelser og vurderinger av overflater, innredninger og installasjoner.

Tomten er flat og felleseiet, med et totalareal på 7 421,60 m². Den er pent opparbeidet med gruset gårds plass, store plenarealer og variert beplantning som skaper en trivelig atmosfære. Andelen disponerer en garasje plass i en felles rekkegarasje, som gir praktisk og skjermet parkering. Tomten byr på gode uteområder som er godt tilrettelagt for både lek, rekreasjon og sosialt samvær.

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2. Se vedlagte tilstandsrapport der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer. Tilstandsgradene tilsier hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert

referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader og hva de angir, se vedlagte tilstandsrapport.

Gamleveien 16 ligger i et rolig og attraktivt boligområde i Ørje, omgitt av naturskjønne omgivelser og med kort vei til både sentrum og flotte rekreasjonsområder. Ørje er en koselig småby i Marker kommune, kjent for sitt rike kulturliv, vakre natur og historiske vannveier som Haldenkanalen. Området byr på gode turmuligheter året rundt, blant annet i nærliggende skogsområder og langs idylliske vann. For de som liker friluftsliv, er det kort vei til populære fiskevann og turområder som Rømskog og Aremarksjøen. Om vinteren er det fine skiløyper i nærområdet. Sentrum av Ørje ligger bare en kort spasertur unna og har et variert utvalg av butikker, kafeer, restauranter og servicetilbud. Her finner du også skoler, barnehager og idrettsanlegg, noe som gjør området velegnet for både familier og enkeltpersoner. I tillegg har Ørje en rik historie og flere severdigheter, inkludert Ørje sluser og det populære Kanalmuseet. Området har gode kommunikasjoner med enkel tilgang til E18, som gjør det raskt og effektivt å reise til både Oslo og Sverige. For pendlere er dette et ideelt sted, med en fin balanse mellom rolig småbyliv og nærhet til større byer.

Rekkehus - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med decra takpanner fra 2006.

*Borettslagets ansvarsområde.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra 2006. Fastmonterte stigeledd til pipe og overtrukket pipehatt.

*Borettslagets ansvarsområde.

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra 2007. Beslag mellom terreng og kledning.

*Borettslagets ansvarsområde.

Boligen har saltak, oppført med trekonstruksjon og lufting fra rafter. Takkonstruksjonen kan ikke kontrolleres på grunn av tett konstruksjon. Det er ikke registrert noen avvik verken fra innsiden eller utsiden.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007.

*Borettslagets ansvarsområde.

Ytterdøren er fabrikkmalt med glassfelt fra 2007. Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2007 med utgang til en vestvendt markterrasse. Vestvendt markterrasse på 27 m² med tilgang fra gang m/trapp. Levegger mot naboer i malt trevirke.

*Sist beiset i 2021

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, vinylbelegg og furugulv.

Beskrivelse av eiendommen

Vegger: Malt strietapet på gipsvegger.

Himling: Himlingsplater

*Det ble lagt nytt laminatgulv i 2017.

Trebjelkelag som etasjeskiller, støpt dekke i underetasjen.

1.etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Mellometasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv kjøkken/spisestue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Mellometasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i gang m/trapp på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Underetasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i hall m/trapp på ca 2 m, 4 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i bod på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Teglsteinpipe fra byggeår med nytt røykerør i 2022, utført i regi av borettslaget. Vedovn montert montert i underetasje, sotluke på samme sted.

*Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger. Popen er ikke kontrollert av takstmann.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det ble ikke påvist råteskader på befaring.

*Krypkjellere er generelt å betrakte som riskonstruksjon, krypkjellere er ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Årsak er ofte dårlig drenering, ventilering og/eller jordfukt transport fra grunnen.

Innvendig malt tretrapp med åpne trappetrinn fra byggeår. Innvendige malte fyllingsdører av ukjent alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Moderne og tidløst bad med flislagt gulv og vegger. Innredningen inkluderer en hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, helstøpt servantplate, ett-greps kromfarget blandebatteri, sideskap og speil med integrert belysning. Dusjhjørnet har dusjforheng og dusjarmatur. Badet er videre utstyrt med vegghengt toalett med innebygd susterne og opplegg for vaskemaskin. Downlights er montert i panelhimlingen, og gulvet har elektriske varmekabler. Ventilasjonen ivaretas av en elektrisk baderomsvifte.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift av 1997. Dokumentasjon:

Faktura.

Veggene er flislagte, og taket har malt panel med downlights. Vindu med 2-lags glass i tørr sone.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Målingene viste en høydeforskjell på 15 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen med et lokalt fall i dusjsone på ca 10 mm. Dørterskelen har en høyde på 25 mm.

*Høydeforskjellene oppfyller kravene i de preaksepterte løsningene for våtrom bygd etter TEK97.

Våtrommet har et sluk i plast fra 2007. Det ble ikke observert membran i sluket.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin

Badet har elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved søk etter fukt i relevante våtsoner i gulv og vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Moderne kjøkken fra Strai i åpen og sosial løsning mot spisestuen fra 2017. Innredningen har profilerte hvite fronter, mørk benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål, kromfarget ett-greps blandebatteri, belysning under overskap og malt panel på vegg over benkeskap. Integrerte hvitevarer fra Zanussi inkluderer en induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap og en oppvaskmaskin under benkeplate fra Electrolux. Kjøkkenventilator med avtrekk ut fra Zanussi.

* Det er montert både komfyrvakt og waterguard ihht. gjeldende forskriftskrav.

Kjøkkenventilator fra Zanussi med avtrekk ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i plast (rør-i-rør) med fordelerskap på badet er fra 2007. Stoppekran og vannmåler er plassert inne i baderomsinnredningen.

*Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Avløpsrør av plast fra 2007. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken/bad, tilluft gjennom vindu og veggventiler.

Boligens varmekilder består av en luft til luft varmepumpe fra 2016, vedovn og varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

Ca. 200 liters varmtvannsbereider fra 2012, bereider er plassert på badet med sluk i rommet.

Beskrivelse av eiendommen

*Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Nye forskrifter i 2014

En varmtvannsbereder vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere beredere på 1950 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Sikringskap med skrusikringer og automatsikringer plassert i entré. Leiligheten har åpent/skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 32 amp
- Kurser 7

*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.

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn

Dreneringen er fra 1962 og er sannsynligvis utført etter standarden som gjaldt på det tidspunktet. Bygningen har en krypkjeller under trebjelkelaget og stubbegulvet, noe som gjør dreneringens funksjon ekstra viktig for å hindre fuktinntrenging. Eldre dreneringssystemer kan over tid miste effektiviteten på grunn av tette drenerør, setninger eller manglende vedlikehold.

Grunnmuren er utført i betong. Fundamentene er støpt i betong og er designet for å overføre bygningens vekt til underlaget, som i dette tilfellet består av jordgrunn.

Store mengder snø dekker hele eiendommen, noe som gjør det umulig å beskrive eller vurdere terrengforholdene. Overflatevann, som regnvann og smeltevann, bør i størst mulig grad infiltreres i bakken rundt bygningen. For å unngå at vann renner mot bygningen, anbefales det at terrenget heller bort fra veggene med en stigning på minst 1:50 over en avstand på 3 meter.

De utvendige vann- og avløpsledningene ble sannsynligvis installert i forbindelse med bygningens oppføring i 1962 og er utført etter

datidens standard. Vannledningene er trolig laget av galvanisert stål eller kobber, mens avløpsledningene antas å være av støpejern, betong eller eldre plastmateriale som PVC, avhengig av oppgraderinger som eventuelt er gjort senere.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

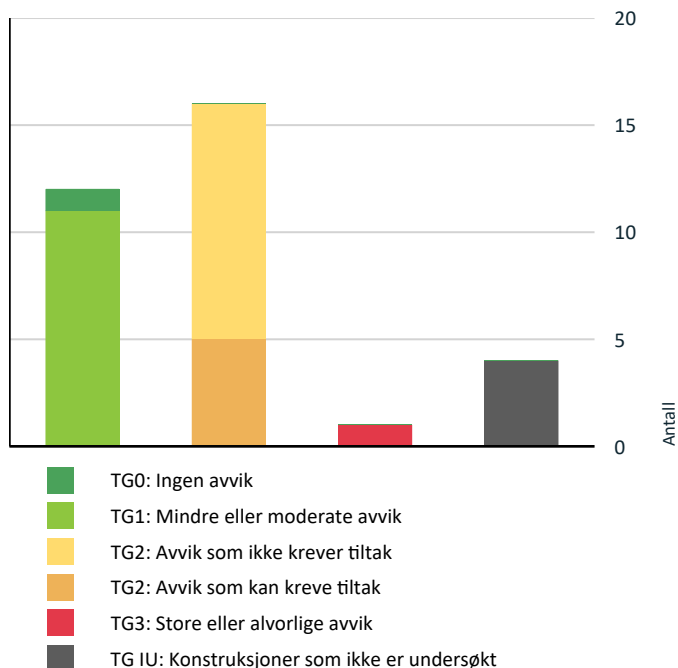
Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av boligen, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning.

Eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

Dersom byggemeldte tegninger ikke er tilgjengelige, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer i hulrom, sjakter eller andre skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for oppmåling.

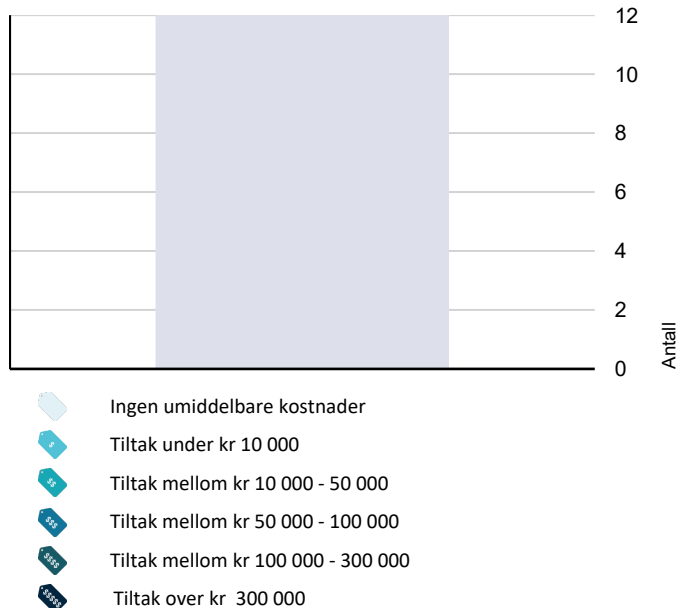
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norsk Takst informerer innledningsvis i rapporten at vurderingen av våtrom og sikkerhet skal skje i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet for befaringen. Dette avviker fra veiledningen fra Tryggere Bolighandel, og derfor vurderes forholdene etter referansenivået (reglene som gjaldt på tidspunktet for oppføringen). Det settes ikke dårligere tilstandsgrader. Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for alle og som ikke har betydelig innvirkning på bygningens tilstand, omtales normalt ikke. Ifølge premisseteksten fra Norsk Takst på side 4 i rapporten, kan det for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, hvor tiltak er påregnelig, settes et anslag for kostnadene knyttet til utbedring av avviket. I henhold til § 2-22 i Forskrift til avhendingslova er det kun krav om å gi et sjablongmessig anslag for kostnadene ved utbedring av rom eller bygningsdeler som tildeles TG3. Derfor er det i denne rapporten kun gitt sjablongmessige anslag for utbedring av avvik ved TG3.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1,5.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > 1,5.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1,5.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1962

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt de siste årene, se informasjon fra eier under.

Tilbygg / modernisering

2022	Teglsteinpipe	Teglsteinpipe fra byggeår med nytt røykerør i 2022
2017	Strai Kjøkken	
2017	Innvendige overflater	Det ble lagt nytt laminatgulv i 2017
2016	Luft til luft varmepumpe	
2012	Ca. 200 liters varmtvannsbereder	Ca. 200 liters varmtvannsbereder
2007	Yttervegger	
2007	Vinduer	Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass
2007	Dører	
2007	Bad	Moderne og tidløst bad med flislagt gulv og vegger
2007	Vannledninger	Vannledninger i plast (rør-i-rør) med fordelerskap på badet
2007	Avløpsrør	Avløpsrør av plast
2006	Takrenner, nedløp og beslag	
2006	Tekking	Taket er tekket med decra takpanner fra 2006

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med decra takpanner fra 2006.

*Borettslagets ansvarsområde.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra 2006. Fastmonterte stigetrinn til pipe og overtrukket pipehatt.

Tilstandsrapport

*Borettslagets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra 2007. Beslag mellom terreng og kledning.

*Borettslagets ansvarsområde.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke på lister rundt vindu

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved en eventuell renovering av fasadene bør det legges til rette for bedre ventilasjon bak kledningen. Oppsprukket treverk bør vedlikeholdes og skiftes ut ved behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak, oppført med trekonstruksjon og lufting fra rafter. Takkonstruksjonen kan ikke kontrolleres på grunn av tett konstruksjon. Det er ikke registrert noen avvik verken fra innsiden eller utsiden.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Utfør nærmere undersøkelser ved behov, for eksempel gjennom åpning av konstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007.

*Borettslagets ansvarsområde.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vedlikeholde vinduer gjennom overflatebehandling for å forlenge levetiden. Hvor ofte trevinduer bør males, avhenger i stor grad av omgivelsene og kan variere mellom hvert 3. og 10. år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

1 TG 2 Dører

Ytterdøren er fabrikkmalt med glassfelt fra 2007. Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2007 med utgang til en vestvendt markterrasse.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak vil være å overflatebehandle balkongdøren utvendig

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt markterrasse på 27 m² med tilgang fra gang m/trapp. Levegger mot naboer i malt trevirke.

*Sist beiset i 2021

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVENDIG

1 TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, vinylbelegg og furugulv.

Vegger: Malt strietapet på gipsvegger.

Himling: Himlingsplater

*Det ble lagt nytt laminatgulv i 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksslitasje, slik som hakk og merker på overflater, uten at det ble observert noen større skader av betydning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskiller, støpt dekke i underetasjen.

1.etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Mellometasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv kjøkken/spisestue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Mellometasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i gang m/trapp på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Underetasje:

Tilstandsrapport

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i hall m/trapp på ca 2 m, 4 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i bod på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slike skjevheter som det opplyses om her kan være normale, og kan skyldes at bygninger beveger seg og setter seg etter oppføring. Vurderingen i rapporten er en stikkprøvekontroll, og er ikke en måling av hvor rette/skjeve gulvene er. Vil en vite det anbefales en planhetsmåling på alle gulv, hvilket ikke inngår i denne tilstandsvurderingen."

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 1 Pipe og ildsted

Teglsteinpipe fra byggeår med nytt røykerør i 2022, utført i regi av borettslaget. Vedovn montert montert i underetasje, sotluke på samme sted.

*Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger. Pipen er ikke kontrollert av takstmann.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

ⓘ TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det ble ikke påvist råteskader på beforing.

*Krypkjellere er generelt å betrakte som riskokonstruksjon, krypkjellere er ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Årsak er ofte dårlig drenering, ventilering og/eller jordfukt transport fra grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Det er hull i fuktspærren som kan føre til økt fuktinntrengning, noe som øker risikoen for råte, muggsopp og skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Reparer eller skift ut fuktspærren for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt fra grunnen

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig malt tretrapp med åpne trappetrinn fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innvendige malte fyllingsdører av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1,5.ETASJE > BAD

Generell

Moderne og tidløst bad med flislagt gulv og vegger. Innredningen inkluderer en hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, helstøpt servantplate, ett -greps kromfarget blandebatteri, sideskap og speil med integrert belysning. Dusjhjørnet har dusjforheng og dusjarmatur. Badet er videre utstyrt med vegghengt toalett med innebygd systerne og opplegg for vaskemaskin. Downlights er montert i panelhimlingen, og gulvet har elektriske varmekabler. Ventilasjonen ivaretas av en elektrisk baderomsvifte.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift av 1997. Dokumentasjon: Faktura.

Årstill: 2007

Kilde: Eier

1,5.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og taket har malt panel med downlights. Vindu med 2-lags glass i tørr sone.

Årstill: 2007

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1,5.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målingene viste en høydeforskjell på 15 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen med et lokalt fall i dusjsonen på ca 10 mm. Dørterskelen har en høyde på 25 mm.

*Høydeforskjellene oppfyller kravene i de preaksepterte løsningene for våtrom bygd etter TEK97.

Årstill: 2007

Kilde: Eier

1,5.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har et sluk i plast fra 2007. Det ble ikke observert membran i sluket.

Årstill: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Arbeidet er utført av et firma, men det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen. Det er synlig smøremembran rundt rørgjennomføringer, men uten bruk av mansjett. Det er heller ikke synlig membran i overgangen mellom klemring og sluk. Dersom overgangen mellom sluk og klemring ikke er tett, kan vann som stiger i sluket trenge inn i konstruksjonen og forårsake fuktskader. Eier har ikke kunnet fremlegge dokumentasjon som bekrefter at overgangen mellom sluk og klemring er utført korrekt og tett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av manglende synlig mansjett/membran i sluket og manglende dokumentasjon på utførelsen, vurderes forholdet til TG3 i henhold til NS3600. Kostnadsestimat for renovering av badet anslås til mellom kr 250.000 og 300.000.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1,5.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin

Årstill: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Speilet viser tegn til svelling langs kantene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Speilet bør byttes. Borre en mindre åpning/spalte under toalett, for å synliggjøre lekkasje fra innbygd sisterner er en løsning. (Må da være tett membran innvendig i kassen).

Tilstandsrapport

1,5.ETASJE > BAD

TE2 Ventilasjon

Badet har elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1,5.ETASJE > BAD

TE1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved søk etter fukt i relevante våtsoner i gulv og vegger.



KJØKKEN

1,5 ETASJE > KJØKKEN

TE1 Overflater og innredning

Moderne kjøkken fra Strai i åpen og sosial løsning mot spisestuen fra 2017. Innredningen har profilerte hvite fronter, mørk benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål, kromfarget ett-greps blandebatteri, belysning under overskap og malt panel på vegg over benkeskap. Integrerte hvitevarer fra Zanussi inkluderer en induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap og en oppvaskmaskin under benkeplate fra Electrolux. Kjøkkenventilator med avtrekk ut fra Zanussi.

* Det er montert både komfyrvakt og waterguard ihht. gjeldende forskriftskrav.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1,5 ETASJE > KJØKKEN

TE1 Avtrekk

Kjøkkenventilator fra Zanussi med avtrekk ut

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TE1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannledninger i plast (rør-i-rør) med fordelerskap på badet er fra 2007. Stoppekran og vannmåler er plassert inne i baderomsinnredningen.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



ⓘ TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra 2007. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken/bad, tilluft gjennom vindu og veggventiler.

ⓘ TG 1 Varmesentral

Boligens varmekilder består av en luft til luft varmepumpe fra 2016, vedovn og varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2012, bereder er plassert på badet med sluk i rommet.

*Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Nye forskrifter i 2014

En varmtvannsbereder vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere beredere på 1950 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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 bygningsakkyndig 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.

Sikringskap med skrusikringer og automatsikringer plassert i entré. Leiligheten har åpent/skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 32 amp
- Kurser 7

*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 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.

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.

1962

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?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, og det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av arbeidet. Manglende dokumentasjon for resterende deler gjør det vanskelig å bekrefte at hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

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?

Nei

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 - Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt og støpsel, noe som kan medføre risiko for varmgang på grunn av høy belastning over lengre tid. Erfaring viser at slike tilkoblinger ofte utgjør en sikkerhetsrisiko ved konstant bruk. For å redusere risikoen anbefales det at varmtvannsberederen kobles til det elektriske anlegget med en fast installasjon, gjerne med en servicebryter for økt sikkerhet og enklere betjening

- Kablene er lagt synlig langs tak- og vegglist i en åpen installasjon uten beskyttende kanaler eller rør. Selv om synlig kabelføring kan være lovlig, avhenger det av at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter (NEK 400) og at kablene er riktig festet, dimensjonert og egnet for formålet. Denne typen installasjon kan være mer utsatt for mekanisk skade og slitasje over tid.

- Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

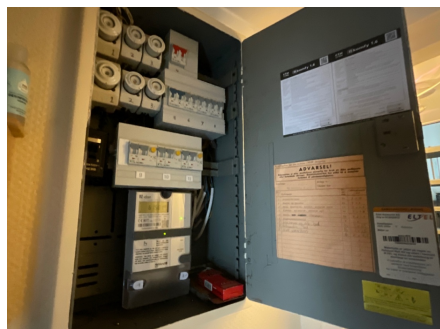
På bakgrunn av påviste forhold og at anlegget hovedsakelig er fra byggeår vil det være hensiktsmessig å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Forskjell på offentlig og privat el-kontroll:

Alle nettselskaper er pålagt å ha en tilsynsenhet som del av det offentlige tilsynsapparatet for elsikkerhet. Det lokale eltilsyn (DLE) har, med hjemmel i El-tilsynsloven og Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn, ansvar for å utføre stikkprøvekontroller av elektriske anlegg og elektrisk utstyr i både nye og eldre boliger, samt fritidsboliger. DLE opererer på vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og gjennomfører kontroll av private boliger minst én gang hvert 20. år.

Dersom man ønsker en mer omfattende el-kontroll, er det viktig å benytte et firma som er registrert som elektroinstallasjonsvirksomhet og oppført i Elvirksomhetsregisteret. Det anbefales å utføre en slik el-kontroll omtrent hvert femte år. Elvirksomhetsregisteret, administrert av DSB, inneholder en oversikt over foretak som utfører arbeid på elektriske anlegg og reparasjon av elektrisk utstyr.



TEG 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 forenklede 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.

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

Tilstandsrapport

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

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1962 og er sannsynligvis utført etter standarden som gjaldt på det tidspunktet. Bygningen har en krypkjeller under trebjelkelaget og stubbegulvet, noe som gjør dreneringens funksjon ekstra viktig for å hindre fuktinntrenging. Eldre dreneringssystemer kan over tid miste effektiviteten på grunn av tette drenerør, setninger eller manglende vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen er av eldre dato og kan ha begrenset funksjonsevne. Kombinasjonen av krypkjeller, trebjelkelag og stubbegulv øker risikoen for fuktproblemer dersom dreneringen ikke fungerer optimalt. Dette kan føre til fuktskader, råte og muggsopp i konstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når trevirket i krypkjelleren ikke viser tegn til råteskader, er det i utgangspunktet ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Likevel kan det være hensiktsmessig å gjennomføre forebyggende tiltak for å sikre at tilstanden opprettholdes og risikoen for fremtidige fuktskader reduseres. Dette kan være særlig viktig dersom dreneringen er eldre eller ventilasjonen i krypkjelleren er utilstrekkelig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er utført i betong. Fundamentene er støpt i betong og er designet for å overføre bygningens vekt til underlaget, som i dette tilfellet består av jordgrunn.

TG IU Terrengforhold

Store mengder snø dekker hele eiendommen, noe som gjør det umulig å beskrive eller vurdere terrengforholdene. Overflatevann, som regnvann og smeltevann, bør i størst mulig grad infiltreres i bakken rundt bygningen. For å unngå at vann renner mot bygningen, anbefales det at terrenget heller bort fra veggene med en stigning på minst 1:50 over en avstand på 3 meter.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

De utvendige vann- og avløpsledningene ble sannsynligvis installert i forbindelse med bygningens oppføring i 1962 og er utført etter datidens standard. Vannledningene er trolig laget av galvanisert stål eller kobber, mens avløpsledningene antas å være av støpejern, betong eller eldre plastmateriale som PVC, avhengig av oppgraderinger som eventuelt er gjort senere.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Eldre vann- og avløpsledninger fra 1962 har en begrenset levetid, og det kan være hensiktsmessig å planlegge oppgraderinger for å sikre en stabil og trygg infrastruktur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

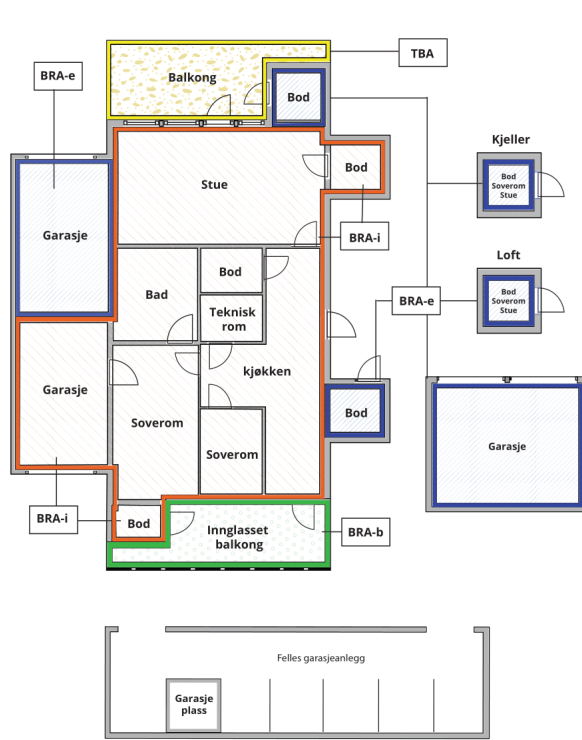
Hva er måleverdig areal?

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.



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
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager 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 bygningsakkyndige 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

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1,5 etasje	48			48	
1,5.etasje	48			48	27
SUM	96				27
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1,5 etasje	Kjøkken , Spisestue , Stue		
1,5.etasje	Entré , 2 Boder, Hall m/trapp , Bad , Soverom , Garderobe, Gang m/trapp		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av boligen, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning.

Eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

Dersom byggemeldte tegninger ikke er tilgjengelige, vil bygnings sakkyndig ikke kunne måle opp arealer i hulrom, sjakter eller andre skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for oppmåling.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takhøyde i underetasje er ca 2.07 meter. (Skal opplyses om i NS 3600). Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes.

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)
Rekkehus	84	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3122 MARKER	90	201		0	7421.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamleveien 16

Hjemmelshaver

Moen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MOEN BORETTSLAG	863619122			Olsen Oddmund

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Gamleveien 16 ligger i et rolig og attraktivt boligområde i Ørje, omgitt av naturskjønne omgivelser og med kort vei til både sentrum og flotte rekreasjonsområder. Ørje er en koselig småby i Marker kommune, kjent for sitt rike kulturliv, vakre natur og historiske vannveier som Haldenkanalen. Området byr på gode turmuligheter året rundt, blant annet i nærliggende skogsområder og langs idylliske vann. For de som liker friluftsliv, er det kort vei til populære fiskevann og turområder som Rømskog og Aremarksjøen. Om vinteren er det fine skiløyper i nærområdet. Sentrum av Ørje ligger bare en kort spasertur unna og har et variert utvalg av butikker, kafeer, restauranter og servicetilbud. Her finner du også skoler, barnehager og idrettsanlegg, noe som gjør området velegnet for både familier og enkeltpersoner. I tillegg har Ørje en rik historie og flere severdigheter, inkludert Ørje sluser og det populære Kanalmuseet. Området har gode kommunikasjoner med enkel tilgang til E18, som gjør det raskt og effektivt å reise til både Oslo og Sverige. For pendlere er dette et ideelt sted, med en fin balanse mellom rolig småbyliv og nærhet til større byer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er flat og felleseiet, med et totalareal på 7 421,60 m². Den er pent opparbeidet med gruset gårdsplass, store plenarealer og variert beplantning som skaper en trivelig atmosfære. Andelen disponerer en garasje plass i en felles rekkegarasje, som gir praktisk og skjermet parkering. Tomten byr på gode uteområder som er godt tilrettelagt for både lek, rekreasjon og sosialt samvær.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1965

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Boligpass			Fremvist		Nei
Egenerklæring	30.01.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunalinfo	30.01.2025		Fremvist		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.
- 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 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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.
- Fuktsøk: 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 fuktsøk (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 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

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/IK3472>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon