

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Uthus

 Bjørkebekkveien 912, 1798 AREMARK

 AREMARK kommune

 gnr. 37, bnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 25.08.2025

Rapportdato: 09.09.2025

Oppdragsnr.: 19972-1868

Referansenummer: PW9189

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard Hansen**
Ingeniør og takstmann

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen

Uavhengig Takstingeniør

post@inghhansen.no

402 23 246



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eenbolig over 3 plan beliggende på Bjørkebekk i Aremark kommune.

Eiet tomt i landlige omgivelser opparbeidet med gruset gårdsplass, terrasse, gressplen og gjerde.

Innvendig har eier skiftet laminatgulv i 2016/2017.

Malt deler av boligen 2016/2017.

Boligen innehar en normal standard.

Kjøkkeninnredning er fra 2016.

Utvendig har trekledning og vinduer blitt skiftet i 2017. Utvendig fasader fremstår i normal stand.

Plassert frittstående uthus og boder på eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1913

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har trekonstruksjon av stående plank iflg eier.

Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vindskier av trekonstruksjon.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bordtak.

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Ett trevindu med 2-lags isolerglass i trapp.

Isolert utgangsdør.

PVC balkongdør med brystning og 3-lags isolerglass.

Terrasse oppført med imp.trekonstruksjon ved inngangen til boligen.

Oppført med trepilarer på betongfundamenter.

Terrasse mot vest oppført med betongpilarer.

Trapp oppført i trekonstruksjon ved inngangen.

Betongtrapp med rekkverk på en siden på terrassen.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Laminatgulv er skiftet i 2016/2017.

Malt deler av boligen 2016/2017.

Boligen innehar en normal standard.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Isolert med isolasjon mot krypkjeller og kjeller. Ukjent isolering mot 2.etg.

Støpt gulv i kjeller.

Boligen har mursteinspipe med to pipeløp.

Stålrør er montert i pipen i 2017.

Peisovn plassert i stue.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er utført plast på grunnen og lufteventiler på grunnmuren.

Boligen har malt tretrapp fra byggeåret.

Rekkverk på en side opp til 2.etg.

Enkel tretrapp ned til kjeller.

Innvendig har boligen heltre innerdører med speil.

Dørene i 2.etg og til toalett er fra byggeåret.

Dør med glassfelt ned til kjelleren.

Skyvedørsgarderobe i gang.

Åpne garderobeskap på hovedsoverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Avløpet til badekar er direkte koblet.

Det er elektrisk styrt vifte.

Det er tilluft via lufteventil på vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er murvegger mot baderommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkenet innehar en normal standard.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med frittstående toalett og eldre servantinnredning.

Oppvarming via panelovn. Utlufting via ventil på vegg.

Skiftet toalett i 2016/2017.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Luft-til-luft varmepumpe i stue.

Boligen har kun ventiler på toalettrom og bad.

Det er åpent elektrisk anlegg i boligen.

El.skap er plassert i trappegang.

63A hovedsikring og 13 fordelingskurser på 8*16A/5*10A med automatsikringer.

Røykvarslere i alle etasjer.

Brannslukningsapparat på soverom i 1.etg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Bygningen har betonggrunnmur og det er utført betongpilarer på tilbygget med vindfang og toalettrom.

Tomten er flat.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Beskrivelse av eiendommen

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen godkjente plantegninger på boligen.

Det ble godkjent et tilbygg i 2014, men dette ble aldri utført.

Uthus

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

Det ble meldt fasadeendring på uthuset i 1998, det er ikke fremlagt plantegninger i forhold til dette.

Vinduer er endret fra tegninger til det som ble utført.

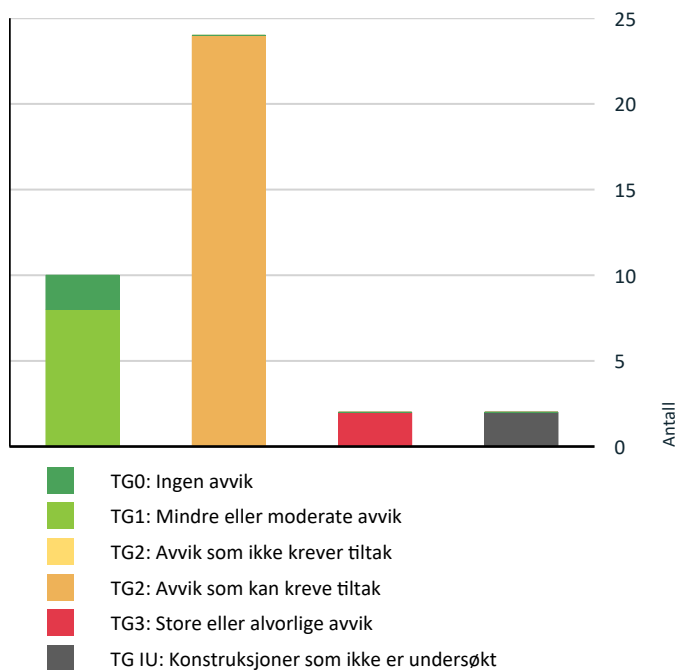
Boder

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger på bodene.

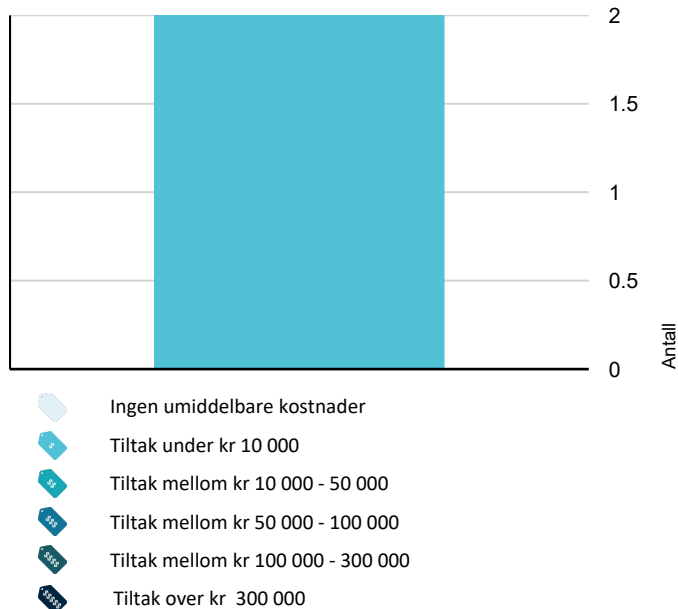
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1913

Standard
Boligen innehar en normal standard.

Vedlikehold
Fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra takfot i stige mot øst.

Lekter og sløyfer i trekonstruksjon og undertak av asfaltbasert underlagsbelegg.

Årstall: 2000 **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.

I forhold til besiktingen fra takfoten mot øst og fra bakkenivået er det ingen umiddelbart behov for utbedringer.

Taktekker med en slik alder bør holdes under jevnlig oppsikt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Utføre en jevnlig kontroll av taktekket, slik at evt skader og utettheter blir avdekket tidlig.



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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.

Når taktekket ble skiftet i 2000 var det kun krav til snøfangere der hvor folk ferdes.

Det er ikke montert snøfangere på boligen.

Takrenner, nedløp og beslag har behov for vedlikehold for å bevare sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å montere snøfangere der hvor folk ferdes, slik at det ikke kan oppstå skader på personer pga nedfall av snø/is fra taket.

Utføre vedlikehold av takrenner, nedløp og beslag for å bevare den forventede levetiden.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av stående plank iflg eier. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Etterisolert med 5cm og vindsperre i 2016

Trekledning på hele boligen ble skiftet samtidig.

Vindskier av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er begrenset lufting i bunn av trekledning, fremstår som det ikke har blitt utført krysslekting på den stående trekledningen på boligen.

Vindskier har generelt behov for vedlikehold.

Utførelsen av trekledning under økknvinduer er ufagmessige utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Manglende krysslekting medfører til at det ikke blir tilstrekkelig med luftsirkulasjon bak trekledningen, som medfører til større fuktbelastning på tekledning.
- Pga lenger uttørking tid når trekledning blir utsatt for fuktighet.
- Ingen umiddelbart behov for utbedringer, men kledning må holdes under oppsikt.

Utføre vedlikehold av vindskier for å bevare den forventede levetiden på vindskiene.

Skal trekledning under vinduene på kjøkkenet utbedres må kledningsbord skiftes i hele lengden.

Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bordtak. Skråtakene er ikke mulig å besikte siden disse er lukket.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er begrenset utlufting av takkonstruksjonen siden isolasjon er ført inntil bordtaket.

Det er registrert sverte/fuktmerker mot gavelvegger pga tidligere fuktighet.

Det er registrert en del muselort på loftet på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det kan oppstå kondens/fuktskader på slike takkonstruksjoner med begrenset utlufting.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser angående tilstanden på bordtaket/takkonstruksjonen i skråtakene.

Luftingen i skråtakene anbefales å forbedres.

Det anbefales å utføre utvendig tiltak med å tette alle åpninger mus kan trenge seg inn i konstruksjonen.



! TG 2 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Ett trevindu med 2-lags isolerglass i trapp.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Vinduet i trappegang går i anslaget ved funksjonsprøving. Vannbretten på vinduene er ikke fagmessige utført.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Justere vinduet i trappen slik at det ikke går i anslaget ved funksjonsprøving.

Ingen umiddelbart behov for utbedringer av vannbrettene, men konstruksjonen må holdes under oppsikt.



! TG 1 Dører

Isolert utgangsdør.

PVC balkongdør med brystning og 3-lags isolerglass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse oppført med imp.trekonstruksjon ved inngangen til boligen.
Oppført med trepilarer på betongfundamenter.
Rekkverk i trekonstruksjon på 90cm.
Overbygd tak med tresperrer og plastplater.

Terrasse mot vest oppført med betongpilarer.
Forøvrig er terrassen av trekonstruksjon. Rekkverket er utført med 97cm høyde.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverkene er under dagens krav på 1meter.
Genrelt behov for vedlikehold av terrassebordene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Siden rekkverkene var godkjente utført med minimum 90cm høyde på oppføringstidspunktet er det ikke nødvendig med tiltak.

Utføre godt vedlikehold på terrassebord slik at levetiden blir bevart.

! TG 3 Utvendige trapper

Trapp oppført i trekonstruksjon ved inngangen.

Betongtrapp med rekkverk på en siden på terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Manglende rekkverk på trapp ved inngangen til boligen.
Manglende håndløper mot vegg på rekkverk på trerassen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utføre rekkverk med hensyn til sikkerhet til personer som ferdes i trappen.

Det er ikke krav til oppføring av håndløper på trappen ved terrassen, siden trappen var godkjent på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Andre utvendige forhold

Det er etablert en frittstående uteplass med overbygd tak med plastplater mot sørvest på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe vedlikeholdsbehov, samt at takkonstruksjonen er underdimensjonert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbartr behov for tiltak, men det må unngås snølast på taket.

Medfører til skjevheter i konstruksjonen.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

GULV: Laminat, tregulv, belegg og fliser

VEGG: Trepanel, panelplater, fliser

TAK: Trepanel.

Laminatgulv er skiftet i 2016/2017.

Malt deler av boligen 2016/2017.

Boligen innehar en normal standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svikt i laminatgulv i stue, fremstår som skjøten mellom laminatbordene er ødelagt.

Skade på laminatgulv på kjøkkenet.

Stedvis noen områder med knirk i gulvkonstruksjonen.

Skjøter er ikke tilstrekkelig forskjøvet på laminatgulv på hovedsoverom.

Det kan i perioder oppstå mus i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Isolert med isolasjon mot krypkjeller og kjeller. Ukjent isolering mot 2.etg.

Støpt gulv i kjeller. Det er opplyst i tidligere boligsalgsrapport at kun gulvet på badet i kjeller er isolert.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I 2.etg er det målt 20mm retningsavvik på det minste soverommet og 15mm på det største.

Svank midt på gulv på det største soverommet.

I stuen er det målt 15mm retningsavvik i stuen og 12mm i vindfanget.

Eier opplyser om at det er noen råteskadet bjelker i krypkjeller, disse er forsterket iflg eier.

Ikke mulig å besikte disse pga vindspærre i tak.

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.

Ved oppussing av rommene bør det vurderes å utføre oppretting av gulvene.

! 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.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad av radongass.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å gjøres målinger slik at radonnivået i boligen blir avdekket.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med to pipeløp.

Stålrør er montert i pipen i 2017. Det andre pipeløpet er ikke i bruk lenger.

Peisovn plassert i stue.

Sotluken på baderommet i kjeller er ikke lenger i bruk.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I gangen i kjeller har gulvet belegget. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe svertesopp på mur, dette oppstår pga kondensering.

Det er fare for at dette kan oppstå ved høy luftfuktighet i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ha god utlufting av kjelleren, slik at den fuktige luften blir luftet ut.



! TG 1 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er utført plast på grunnen og lufteventiler på grunnmuren.

Krypkjelleren fremsto i normal stand på befaringsdagen.



! TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp fra byggeåret.
Rekkverk på en side opp til 2.etg.

Enkel tretrapp ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Dt er ingen håndløper i trappen. dette gjelder begge trappene.

Trappen ned til kjeller er ikke bygget for å være en internttrapp i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Trappene var godkjent på oppføringstidspunktet, det er derfor ikke nødvendig å utføre tiltak.



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen heltre innerdører med speil.
Dørene i 2.etg og til toalett er fra byggeåret.
Dør med glassfelt ned til kjelleren.

Vurdering av avvik:

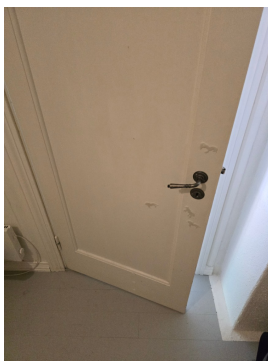
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Flere av de eldre dørene går i anslaget ved funksjonsprøving.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Justere dørene som går i anslaget.



! TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe i gang.
Åpne garderobeskap på hovedsoverom.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det har tidligere vært installert dusjvegger.

Det er derfor hull i fliser som er fuget i våtsonen til dusjen.

Merker i tak over dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal taket utbedres må det utføres maling.

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ikke utført lokalt fall til sluket.

Vanntett terskel er hevet over 2,5cm over topp sluk.

Vurdering av avvik:

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

Det skulle vært utført lokalt fall på 1:50 til sluket. på baderommet.

Konsekvens/tiltak

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

Neste gang baderommet skal renoveres/oppusses må det utføres lokalt iht forskriftene.

KJELLER > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent løsning i forhold til membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen synlig membran eller membranmansjett i sluket.

Ukjent om det er utført membran på baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må utføres videre undersøkelser om det er utført membran på baderommet.
Siden manglende membran kan medføre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjon.

Er det kun manglende membranmansjett kan det utføres lokale utbedringer.
Manglende membranmansjett kan medføre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjon.

KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Avløpet til badekar er direkte koblet.

KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.
Det er tilluft via lufteventil på vegg.

KJELLER > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er murvegger mot baderommet.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Kjøkkenet innehar en normal standard.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe merker/bruksslitasje på fronter.
Svellet plateskjøt på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med frittstående toalett og eldre servantinnredning.
Oppvarming via panelovn. Utlufting via ventil på vegg.
Skiftet toalett i 2016/2017.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Toalett er ikke skiftet av rørleggerfirma, så det finnes ikke dokumentasjon på arbeidet.
Manglende luftespalte under dørblad.
Servantinnredning har en eldre standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere mekanisk avtrekk på toalettrommet, samt luftespalte under dørblad.
Dette vil forbedre innneklimaet.
Få rørkoblingene kontrollert av rørleggerfirma.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Stoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Koblingene av vannrør på kjøkkenet og toalett er ikke utført av rørleggerfirma, det foreligger ikke dokumentasjon på tidligere rørlegger arbeid i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Få røropplegget kontrollert av et rørleggerfirma.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Koblingene av avløpsrør på kjøkkenet og toalett er ikke utført av rørleggerfirma, det foreligger ikke dokumentasjon på tidligere rørlegger arbeid i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Få røropplegget kontrollert av et rørleggerfirma.

Tilstandsrapport

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har kun ventiler på toalettrom og bad.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler naturlig lufting på alle oppholdsrommene i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Utføre ventiler for å sikre et godt innneklima i boligen.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

! TG 2 Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen innehar en eldre standard.

Ikke utført service på denne i senere tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Levetiden anses som utløpet, så det må medregnes at denne må skiftes i løpet av årene fremover.

! 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 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.

Det er åpent elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert i trappegang.

63A hovedsikring og 13 fordelingskurser på 8*16A/5*10A med automatsikringer.

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.
Ukjent
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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 må utføres el.kontroll av det elektriske anlegget siden det ikke foreligger dokumentasjon på alt arbeid som er utført tidligere. Samt at detler av arbeidet ikke er utført av elektrikerfirma.

Generell kommentar

Kursoversikten stemmer ikke med kursene i el.skapet.

Opgitt prisestimat er for å utføre en el.kontroll av det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En 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.

Røykvarslere i alle etasjer.

Brannslukningsapparat på soverom i 1.etg.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2007.

Kun utført mot fasaden mot nord og deler av sør

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Manglende topplst på drenering og det er kun stedvis drenering er synlig over terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det må monteres topplst på grunnmursplast.

Samt at drensplasten skal være synlig over terreng.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og det er utført betongpilarer på tilbygget med vindfang og toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noen mindre riss på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er flat.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1913

Kommentar

Standard

Uthuset innehar en enkel eldre standard.

Vedlikehold

Behov for vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Eldre uthus oppført på pilarer.

Bærendekonstruksjon av reisverk utvendig kledd med stående trekledning.

Saltak oppført med tresperrer utvendig tekket med betongtakstein.

Tredører og vinduer med isolerglass.

Det er oppført en innhegning for høner på den ene siden og et overbygd skjul på den andre siden.

Behov for vedlikehold og utbedringer.

Eldre uinnredet standard innvendig.

Store skjevheter i konstruksjonen.

Boder



Anvendelse

Byggeår

2009

Kommentar

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Behov for vedlikehold og utbedringer

Beskrivelse

Boder/hønsehus oppført med støpt betonggulv og ringmur.
Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående kledning.
Saltak oppført med tresperrer utvendig tekket med betongtakstein.
Boddør i trekonstruksjon.

Den ene delen er isolert, de øvrige har har spalte kledning

Behov for vedlikehold og utbedringer.

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?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	35			35	
1.etasje	59			59	11
Kjeller	20			20	
SUM	114				11
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Gang, Soverom, Soverom 2		
1.etasje	Vindfang, Gang, Toalettrom, Stue, Kjøkken		
Kjeller	Gang, Bad		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen godkjente plantegninger på boligen.

Det ble godkjent et tilbygg i 2014, men dette ble aldri utført.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det ble meldt fasadeendring på uthuset i 1998, det er ikke fremlagt plantegninger i forhold til dette. Vinduer er endret fra tegninger til det som ble utført.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Boder

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod, Bod 2, Bod 3	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger på bodene.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	114	0
Uthus	0	22
Boder	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Morten André Kruithof	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3124 AREMARK	37	31		0	1121.3 m ²	Matrikkelkart	Eiet

Adresse

Bjørkebekkveien 912

Hjemmelshaver

Morten Andre Hansen Kruithof

Kommentar

Grensene fra matrikkelkart stemmer ikke med opparbeidelsen av tomten, deler av uteplass og opparbeidelse mot sør og øst er derfor utført utenfor grensen på det kommunale kartet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser på Bjørkebekk i Aremark kommune.

Området består av spredt boligbebyggelse, skog og natur.

Kort vei til badeplasser og turterreng.

25 km til Halden sentrum

1 km til grenseovergang på Bjørkebekk.

33km til E6 ved Svinesundparken

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen via privat vei fra fylkesveien.

Det er ikke fremlagt noe veirett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er uregulert. Kommuneplanens arealdel for perioden 2021-2032 er derfor gjeldende.

Avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Faresone - Ras-/skredfare og flomfare

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, terrasse, gressplen og gjerde.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
525 925	2023	Primærbolig

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2017	Opphør av samboerskap

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Formueverdi	15.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Fasadendring bolig	22.03.1990		Ikke gjennomgått	1	Nei
Fasadeendring uthus	24.11.1998		Gjennomgått	6	Nei
Kommunale opplysninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold 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 slitasjegrad:** 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PW9189>

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