





# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Skoglia 42, 1812 ASKIM  
 INDRE ØSTFOLD kommune  
 # gnr. 33, bnr. 113

**Markedsverdi**

**4 350 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m<sup>2</sup> BRA-i: 197 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.11.2024

Rapportdato: 14.11.2024

Oppdragsnr.: 13975-2595

Referansenummer: DY6238

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Moen Takst AS

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



### Rapportansvarlig

Are Johan Moen

Uavhengig Takstingeniør

are@moentakst.no

415 58 912



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller og 1. etasje. Bygningen ble oppført i 1973. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har pussede murfasader. Takkonstruksjon i tre, type saltak fra byggeåret. Taktekkingen er av glasert tegltakstein. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2011.

Boligen fremstår med normalstandard på innredninger og utstyr. Det er ikke montert kjøkken i 1. etasje, rør ligger klargjort. Forhold er derfor ikke vurdert. Kjøkkenet i kjeller, med åpen løsning og plass til liten spisegruppe. Innredningen er fra HTH, og har slette, mørktonede fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap. Romslig bad/vaskerom i 1. etasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusj samt vegghengt toalett. Bad i boligens 1. etasje. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med glatte fronter, to servanter, overhengende speil og belysning, dusj, bobebadekar samt vegghengt toalett. Bad i kjeller, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med lyse fronter, overhengende speil og belysning, dusj samt vegghengt toalett.

Boligen er vesentlig påkostet og utbedret etter 2011, men flere arbeider bærer preg av ufagmessig utførelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Enkelte avvik krever tiltak, mens andre trenger ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringer.

Rapporten må leses i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 1973

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Terrasse på ca. 40 m<sup>2</sup>, vendt mot sydvest, med tilgang fra stue og hage. Det er lagt papptekking over innredet rom i kjeller.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

### Kjeller:

Gulv: Vinylfliser. Fliser i bad.

Vegger: Pusset/malt mur. Fliser i bad.

Himlinger: Malte overflater.

### 1. etasje:

Gulv: Laminat i deler av stue og soverom. Fliser i kjøkken, badene og entré/gang.

Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte plater.

Innvendig har boligen malte, glatte dører samt dører i glass.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Romslig bad/vaskerom fra 2020, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt vannbåren varme i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Bad i boligens 1. etasje, fra 2020. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med glatte fronter, to servanter samt overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dør i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert bobebadekar samt vegghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt vannbåren varme i gulvet. Badet ventileres via ventil, som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Bad i kjeller, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med lyse fronter, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i egen nisje og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet ventilasjon.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

# Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke montert kjøkken i 1. etasje, rør ligger klargjort. Forhold er derfor ikke vurdert.

Kjøkkenet i kjeller, med åpen løsning og plass til liten spisegruppe. Innredningen er fra HTH, og har slette, mørktonede fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenvasken av kompositt, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og induksjon.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon, med aggregat på loft og i krypkjeller.

### Oppvarming:

Luft/vann varmpumpe forsyner boligen med varme til tappevann og vannbåren varme. Akkumulatortank fra 2020, tilkoblet varmpumpe. Vannbåren gulvvarme i 1. etasje og deler av kjeller, tilkoblet luft/vann varmpumpe. Elektriske varmekabler i bad i kjeller.

### Annet:

Varmtvannstanken fra 2020, er på ca. 200 liter og er plassert i kryperom. Sikringsskap med automatiske sikringer.

## TOMTEFORHOLD

Eiet tomt på 781,7 m<sup>2</sup>.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	197 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	176 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 350 000

## Arealer

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 000 000

## Forutsetninger og vedlegg

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

- Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Deler av kjelleren er innredet som egen boenhet. Kjelleren er ikke tegnet inn på tegning, og det vil kreve en omfattende søknadsprosess for å få den godkjent slik det er pr i dag. Det er også stor risiko for at søknaden ikke vil bli godkjent. Ellers så er det sendt inn tegning på et påbygg over deler av boligen, disse arbeidene er ikke påbegynt. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger på garasje er ikke kontrollert eller vist for takstmannen.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

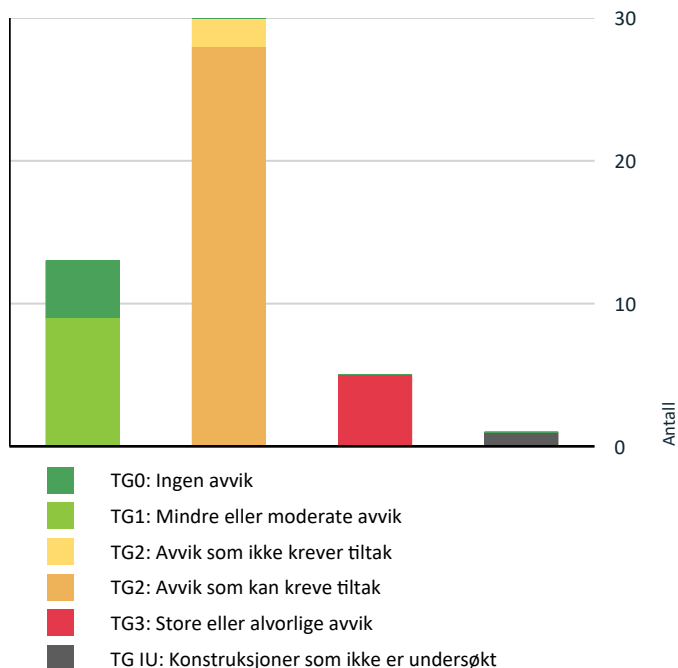
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

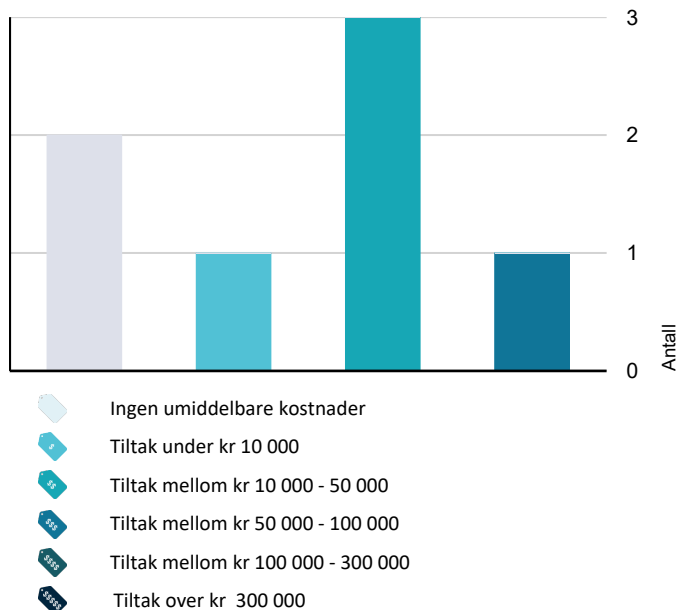
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

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

---

- ! **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

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

---

- ! **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

- ! **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

---

- ! **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Induksjonstopp** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

- ! **TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

---

- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

---

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

---



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

Byggeår  
1973

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av glasert tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkeplan og dels fra takfot.

#### Vurdering av avvik:

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

- Ukjent om undertaket er byttet, påvist eldre papp via inspeksjon. Det tas derfor et spesifikt forbehold om at undertaket er over 30 år. Undertaket er over 30 år gammelt, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, noe som tilsvarer tilstandsgrad 2 (TG 2). Dette indikerer at undertaket nærmer seg slutten av sin levetid, med økt risiko for slitasje og potensielle skader over tid.

#### 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.

### TG 3 Nedløp og beslag

Pipe er delvis beslått med blikk over taket.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. Dette kan føre til økt slitasje og funksjonssvekkelse over tid, noe som kan påvirke evnen til å håndtere vannavrenning effektivt. Slitasje på disse komponentene er vanlig når de nærmer seg slutten av sin levetid.

- Ikke montert snøfangere på boligen. Krav ved oppføringstidspunktet sier: "Beskyttelse mot snø og isdannelser på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres. Snø, is og smeltevann skal ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner".

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets 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.

- Beslag, renner og nedløp bør overvåkes jevnlig for å avdekke eventuelle slitasjer eller funksjonssvikt. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 vil det være nødvendig med utskifting, men det er utfordrende å fastsette et presist tidspunkt. Uten jevnlig tilsyn kan tilstanden forverres, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader på bolig over tid.

- For å oppfylle byggeårets krav må snøfangere monteres på taket. Dette vil forhindre at snø og is raser ned på områder med ferdsel og beskytte bygget mot potensielle skader. Uten snøfangere øker risikoen for personskader, samt skader på tak og fasade, som kan føre til kostbare reparasjoner. Manglende snøfangere vil også bety at bygget ikke er i samsvar med byggeårets regelverk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport

## 📍 TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har pussede murfasader. Utvendige fasader er rehabilitert etter 2011.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er avvik:

- Påvist dels sprekker i utvendige murpuss/plater, som følge av feil utførelse. Plater er stedvis montert direkte ned mot dekke uten muligheter for bevegelse. Ellers påvist at deler av plater ikke er ferdigstilt i underkant av plater, synlig fiberarmeringsduk i området.
- Ikke registrert tilstrekkelig med musetetting i nedkant av konstruksjon. For å hindre mus i å komme inn kan man montere «luseklosser» (tynne lekter eller sløyfer), korrosjonsbestandig nettingduk, museband (taggete stålbånd) eller beslag som dekker åpningene nederst bak kledningen".

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det bør foretas gjennomgang av musetetting rundt boligen, for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens.
  - Sprekker i murpuss/plater bør repareres, og platene bør justeres for å tillate bevegelse og unngå fremtidige skader. Synlig fiberarmeringsduk i underkant bør dekkes til for å beskytte mot vær og slitasje. Uten tiltak kan sprekker og eksponert armeringsduk føre til videre svekkelse av fasaden og redusert levetid.



## 📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjon i tre, type saltak fra byggeåret. Tilgang til loftet via luke i gangen.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:
- Undertaket er misfarget.

# Tilstandsrapport

- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.
- Registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Årsak er trolig fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned.
- Redusert isolering i enkelte områder på loftet.
- En takstol er fjernet på loftet, usikkert om dette påvirker takets funksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Ventilasjonen på loftet bør forbedres for å redusere fuktighet og hindre kondens og ising i kaldere perioder. Uten tiltak kan dette føre til økt soppvækst, isdannelse, og på sikt svekkelse av konstruksjonen.
- Det anbefales en faglig vurdering av takkonstruksjonen for å sikre at fjerningen av takstolen ikke påvirker takets bæreevne. Uten slik vurdering kan svekket stabilitet føre til strukturelle problemer og økt risiko for skader over tid.



## TC 2 Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.  
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2011

Årstall: 2011

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

- Ved funksjonstesting av vinduer, ble det påvist at noen vinduer er vanskelige å åpne/lukke, som følge av monteringsavvik.
- Løsninger med vannbrett og tetting rundt vinduer er ikke fagmessig utført. Vannbrettbeslag og tetting rundt og særlig under vinduet må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i vegg. Påvist noe fuktskjolder i overkant av ett vindu, som kan være resultat av manglende/ikke tilfredstillende tetting.

### Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
- Andre tiltak:

- For å unngå fuktinntrengning bør vannbrettbeslag og tetting rundt vinduene, spesielt under, utbedres for å sikre regntetthet. Uten tiltak kan vann trenge inn og føre til fuktskader i veggkonstruksjonen. Påvist unormale fuktverdier rundt vindu i underetasjen, som kan relateres til feil i utvendig tetting.
- Justering av vinduene anbefales for å rette opp monteringsavvik og sikre enkel bruk. Uten tiltak kan videre slitasje oppstå på hengsler og rammer, noe som kan forkorte vinduenes levetid og funksjonalitet over tid.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

Bygningen har stål-/aluminiums hovedytterdør fra 2011.  
Hev- og skyvedør i stue fra 2011.

Årstall: 2011

### Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagløsninger er ikke fagmessig utført.

- Påvist utett/ikke fagmessige beslagløsninger i underkant av dører. Spesielt hev-/skyvedør er utsatt. Beslag og tetting rundt, og særlig under dør, må utføres regntett.

### Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

- Utette beslagløsninger under dører, særlig hev/skyvedøren, bør utbedres for å sikre regntetthet. Uten tiltak kan vann trenge inn og forårsake fuktskader i dørkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler, noe som kan føre til kostbare reparasjoner over tid.



## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 40 m<sup>2</sup>, vendt mot sydvest, med tilgang fra stue og hage. Det er lagt papptekking over innredet rom i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

# Tilstandsrapport

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutføring gir økt fare for skader.
- Ikke montert rekkverk. Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan, skal sikres med rekkverk (gjelder også inngangspartiet).
- Balkong/terrasse er plassert over innredede boligrom, og konstruksjonen er usikker, uten dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Denne utføringen øker risikoen for potensielle skader, spesielt ved fuktgjennomtrengning eller belastning.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- For å sikre konstruksjonen bør det utføres en grundig undersøkelse av terrassens oppbygning og tetting. Uten tiltak kan fukt trenge inn og føre til skader på de underliggende boligrommene, noe som kan kreve omfattende og kostbare reparasjoner over tid.

Rekkverk bør monteres på balkonger, terrasser, trapper og inngangspartiet for å sikre mot fall. Uten rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt på områder med høydeforskjell over 0,5 m

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapp til kjeller og inngangsparti.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

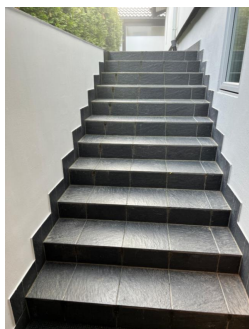
- Det er ikke montert rekkverk på trapper. Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Rekkverk bør monteres på manglende deler av trappen for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre fallulykker. Uten rekkverk er det økt risiko for personskader.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

# Tilstandsrapport

## 1. etasje:

Gulv: Laminat i deler av stue og soverom. Fliser i kjøkken, badene og entré/gang.  
Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.  
Himlinger: Malte plater.

## Kjeller:

Gulv: Vinylfliser. Fliser i bad.  
Vegger: Pusset/malt mur. Fliser i bad.  
Himlinger: Malte overflater.

## 📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.  
Støpt betongdekke mot grunnen.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 25 mm avvik i stue/kjøkken. Ellers målt ca. 4 - 10 mm avvik i 1. etasje.

### 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.

## 📍 TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet. Dette medfører usikkerhet om radonnivåene innendørs. Det finnes ingen krav til radonmåling i egen bolig, men er på generelt grunnlag anbefalt.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Selv om det ikke er krav om radonmåling eller radonsperre, anbefales det å utføre radonmålinger for å få klarhet i eventuelle forhøyede radonnivåer. Uten målinger kan det være usikkerhet om innneklimaet, og dersom radonnivåene viser seg å være for høye, kan det føre til helsemessige konsekvenser over tid. Eventuelle tiltak kan vurderes etter resultatene av målingene.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 📍 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, kan det være økt risiko for slitasje og funksjonssvikt i tiden fremover. Det anbefales derfor å gjennomføre en grundigere vurdering av pipens tilstand, og eventuelt iverksette nødvendige tiltak som rehabilitering eller utskiftning for å sikre fortsatt forsvarlig bruk og unngå potensielle problemer.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.  
Hulltaking er ikke foretatt, grunnet konstruksjonens oppbygning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det ble påvist unormale verdier ved søk etter fuktindikasjon over vindu.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



## TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
- Begrenset med ventilering av krypkjeller. Ikke tegn til skader som følge av dette.
- Påvist generelt høy luftfuktighet under krypkjeller til terrasse. Også påvist provisoriske understøttelser med fuktskader. Tegn på tilsig av fuktighet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Andre tiltak:

Forbedre ventilasjon og fuktsikring under krypkjelleren til terrassen, og bytt ut provisoriske understøttelser med fuktskader. Uten tiltak kan høy fuktighet og fuktskader svekke konstruksjonen og øke risikoen for råte og strukturelle problemer

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, glatte dører samt dører i glass.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Romslig bad/vaskerom i 1. etasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt vannbåren varme i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. (Spesifikt forbehold om at bad er pusset opp etter 2018)

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon er fremvist for takstmannen.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 15 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 15 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Ellers ble det ikke påvist hverken 1:100 fall på hele baderomsgulvet eller 15 mm oppbrett på tettesjikt ved dør. TEK 17 sier:

"Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet".



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fortsatt fungere med det nåværende avviket, men for å lukke avviket må det utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å utføre dette som et enkeltstående tiltak. Det presiseres at ved eventuelle lekkasjer kan det oppstå en risiko for at sluket ikke klarer å lede unna vannet raskt nok, noe som kan føre til at vann renner ut i tilstøtende rom og forårsaker fuktskader.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er avvik:

- Ikke tilfredsstillende tetting i våtsone under servant, rundt avløpsrør.  
- Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.

#### Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Tiltak:

- Området rundt rør fuges, for å forhindre at eventuelt lekkasjevann renner inn i konstruksjon.  
- Mangelen på dokumentasjon skaper usikkerhet rundt våtrommets utførelse og om det er i samsvar med gjeldende forskrifter, særlig når det gjelder fuktsikring. Det er ikke behov for utbedring på nåværende tidspunkt, da det ikke er påvist skader eller feil.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Det er ikke etablert synliggjøring for lekkasjevann under det vegghengte toalettet, noe som gjør det vanskelig å raskt oppdage eventuelle lekkasjer. Dette kan føre til at lekkasjevann går ubemerket og potensielt skader andre installasjoner eller bygningsdeler.

## Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## Vurdering av avvik:

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

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

## Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- For å lukke avviket bør tilluft til våtrommet forbedres, for eksempel ved å installere en ventil eller spalte i døren. Uten tiltak kan utilstrekkelig lufttilførsel føre til opphopning av fukt, som øker risikoen for muggvekst, fuktskader og dårlig inneklima.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da badet ikke har vært i bruk.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad i boligens 1. etasje, fra 2020. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med glatte fronter, to servanter samt overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dør i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert boblebadekar samt vegghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt vannbåren varme i gulvet. Badet ventileres via ventil, som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon er fremvist for takstmannen. (Spesifikt forbehold om at bad er pusset opp etter 2018)

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 13 mm.

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 14 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Ellers ble det ikke påvist hverken 1:100 fall på hele baderomsgulvet eller 15 mm oppbrett på tettesjikt ved dør. TEK 17 sier:

"Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

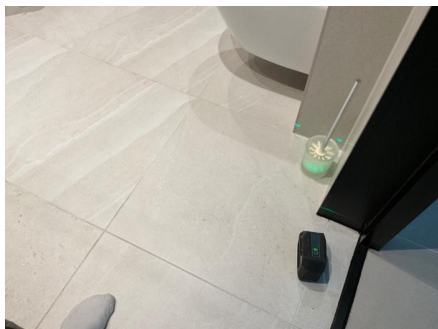
a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fortsatt fungere med det nåværende avviket, men for å lukke avviket må det utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å utføre dette som et enkeltstående tiltak. Det presiseres at ved eventuelle lekkasjer kan det oppstå en risiko for at sluket ikke klarer å lede unna vannet raskt nok, noe som kan føre til at vann renner ut i tilstøtende rom og forårsaker fuktskader.



## 1. ETASJE > BAD

### 🕒 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuksikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.

- Ikke tilstrekkelig tettet rundt avløpsrør under servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Mangelen på dokumentasjon skaper usikkerhet rundt våtrommets utførelse og om det er i samsvar med gjeldende forskrifter, særlig når det gjelder fuksikring. Det er ikke behov for utbedring på nåværende tidspunkt, da det ikke er påvist skader eller feil.
  - Området rundt rør fuges, for å forhindre at eventuelt lekkasjevann renner inn i konstruksjon.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/-hjørne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er ikke etablert synliggjøring for lekkasjevann under det vegghengte toalettet, noe som gjør det vanskelig å raskt oppdage eventuelle lekkasjer.

#### Konsekvens/tiltak

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



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - For å lukke avviket bør tilluft til våtrommet forbedres, for eksempel ved å installere en ventil eller spalte i døren. Uten tiltak kan utilstrekkelig lufttilførsel føre til opphopning av fukt, som øker risikoen for muggvekst, fuktskader og dårlig inneklima.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da badet ikke har vært i bruk.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad i kjeller, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med lyse fronter, overhengende speilskap samt belysning. Dusjen er plassert i egen nisje og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet ventilasjon.

Aktuell byggeforskrift er ukjent.

# Tilstandsrapport

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon er fremvist for takstmannen.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### 📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

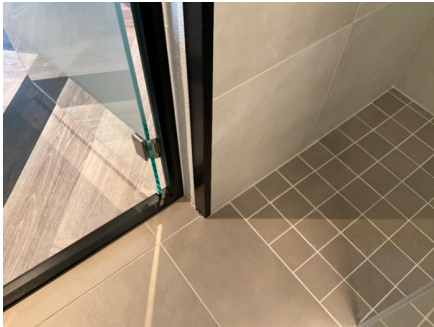
#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Døra er plassert i våtzone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke er lagt inn mot døra.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Valgt løsning innebærer at badet må benyttes med forsiktighet. Overgang dør/vegg oppfyller ikke kravet til membran. Dersom det blir utsatt for vannsøl, vil det kunne oppstå fuktskader.



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### 📍 TG 2 Overflater Gulv

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist avvik i fuger.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 10 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Ellers ble det ikke påvist hverken 1:100 fall på hele baderomsgulvet eller 15 mm oppbrett på tettesjikt ved dør. TEK 17 sier:

"Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet".

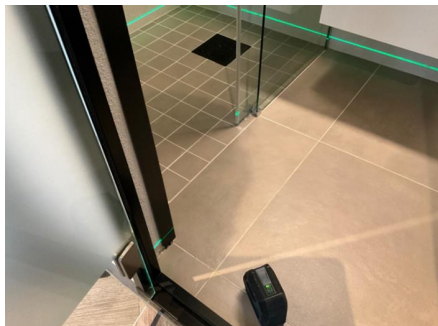
- Påvist riss/sprekker i fuger ved dør, trolig som følge av bevegelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fortsatt fungere med det nåværende avviket, men for å lukke avviket må det utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å utføre dette som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør det sikres at badet bygges med riktig fall mot sluk. Det presiseres at ved eventuelle lekkasjer kan det oppstå en risiko for at sluket ikke klarer å lede unna vannet raskt nok, noe som kan føre til at vann renner ut i tilstøtende rom og forårsaker fuktskader

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran, ingen dokumentasjon fremvist for takstmannen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.
- Manglende tettesjikt rundt avløpsrør til servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Mangelen på dokumentasjon skaper usikkerhet rundt våtrommets utførelse og om det er i samsvar med gjeldende forskrifter, særlig når det gjelder fuktsikring. Det er ikke behov for utbedring på nåværende tidspunkt, da det ikke er påvist skader eller feil.
- Området rundt rør fuges, for å forhindre at eventuelt lekkasjevann renner inn i konstruksjon.



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/-hjørne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er ikke etablert synliggjøring for lekkasjevann under det vegghengte toalettet, noe som gjør det vanskelig å raskt oppdage eventuelle lekkasjer. Dette kan føre til at lekkasjevann går ubemerket og potensielt skader andre installasjoner eller bygningsdeler.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - For å lukke avviket bør tilluft til våtrommet forbedres, for eksempel ved å installere en ventil eller spalte i døren. Uten tiltak kan utilstrekkelig lufttilførsel føre til opphopning av fukt, som øker risikoen for muggvekst, fuktskader og dårlig inn klima.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Badet har heller ikke vært i bruk, så hulltaking er ikke nødvendig.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG IU Overflater og innredning

Det er ikke montert kjøkken i 1. etasje, rør ligger klargjort. Forhold er derfor ikke vurdert.

## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i kjeller, med åpen løsning og plass til liten spisegruppe. Innredningen er fra HTH, og har slette, mørktonede fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenvasken av kompositt, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og induksjon.

- Funksjonell kjøkkeninnredning, liten skade på benkeplate.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Induksjonstopp

Induksjonstopp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Sprekk i induksjonstopp, fremstår som funksjonell.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Induksjonstopp må byttes om avviket skal lukkes. Redusert levetid som konsekvens.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelene er plassert i krypkjeller/kryperom. Opplegg er noe ukjent, men trolig fra 2011 - 2020. Stoppekran og vannmåler er plassert i kryperom.

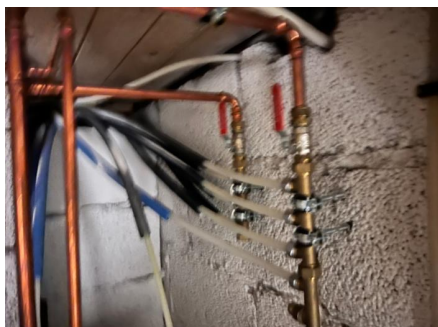
#### Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ikke blir ledet til sluk eller annen kompenserende løsning. Dette kan føre til at lekkasjer ikke oppdages eller håndteres effektivt, da vannet ikke har en tilrettelagt vei ut fra installasjonen.  
- Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledningene er ikke merket, noe som gjør det utfordrende å identifisere hvilke rør som fører til spesifikke vannuttak eller kraner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
  - Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Rørkursene på rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig. Uten merking kan det bli vanskelig å identifisere riktig kurs ved lekkasjer eller vedlikehold, noe som kan føre til forsinkelser og mulig skade.  
- Rør-i-rør-systemet bør ledes til sluk eller annen sikker løsning for å håndtere lekkasjevann. Uten dette kan lekkasjer forbli skjult og føre til fuktskader i bygningskonstruksjonen.



### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, alder er ukjent, trolig fra 2011-2020. Ukjent om det ligger eldre rør i grunnen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.



# Tilstandsrapport

- Durgovertil på loftet. Avløpsinstallasjon skal ha minst én lufterledning ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning.

## Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.



## TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon, med aggregat på loft og i krypkjeller.

### Vurdering av avvik:

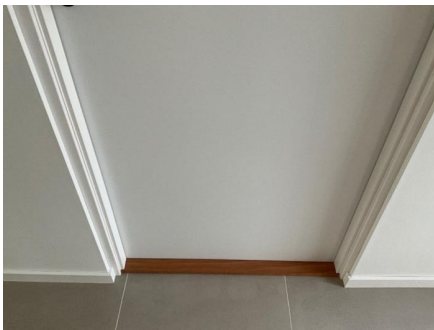
- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

- Begrenset med overstrømning mellom rom. For at ventilasjonen skal fungere i et hus, må luften kunne sirkulere selv om dørene er lukket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å sikre god luftsirkulasjon bør det etableres bedre overstrømning mellom rom, for eksempel ved spalter under dører. Uten tiltak kan ventilasjonen bli ineffektiv, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet og økt fuktighet i rom.



## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Rom i bakkant av kjeller, hvor det er opplegg og plass til vaskemaskin (ikke vurdert som våtrom).

## TG 1 Varmesentral

Luft/vann varmepumpe forsyner boligen med varme til tappevann og vannbåren varme.

- En luft-til-vann-varmepumpe, bruker energi fra utelufta til å varme opp varmtvann og vannbåren gulvvarme. Oppvarming med en slik varmepumpe gir lavere energibruk enn ved bruk av strøm.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i kryperom fra 2020.  
Akkumulatortank tilkoblet varmepumpe fra 2020.

Årstall: 2020

## TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i 1. etasje og deler av kjeller, tilkoblet luft/vann varmepumpe.

Årstall: 2020

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Elektriske varmekabler i bad i kjeller.

For det meste nytt opplegg i boligen etter 2011.

### Generelt om anlegget

1. 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**
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

3. 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**
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja - Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.**

## TG 3 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.*

Røykvarsler: Nei.

Brannslukker: Nei.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Opplyst drenert rundt boligen i 2011. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, utførelse og valg av masser er ikke kjent for takstmannen.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Svake og dårlige detaljer i overgangene på utvendig drenering, som ikke er tette. Dette kan føre til at vann trenger inn, noe som øker risikoen for fuktproblemer i konstruksjonen..

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tett overgangene i dreneringen for å hindre vanninntrenging. Uten tiltak kan vann føre til fuktproblemer, med skader som konsekvens.



### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Termoblokker/mur som er pusset i deler av kjeller.

### TG 0 Terrengforhold

# Tilstandsrapport

Hovedsakelig flat tomt.

## ⚠ TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1973. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### 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.

- De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Selv om det ikke er behov for utbedringstiltak per i dag, fungerer anlegget, men på grunn av alder kan det oppstå skader plutselig på de eldre avløps- og vannledningene. Dette bør tas i betraktning ved videre bruk og planlegging for vedlikehold.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

### Beskrivelse

Garasje på 21 m<sup>2</sup>.

Bygningen er oppført med støpt dekke. Yttervegger er av bindingsverk, utvendig kledd med trekledning, plateslått innvendig. Takkonstruksjonen er av tre, type saltak, tekket med glasert takstein.

Adkomst via leddport med automatisk åpner og gangdør.

Varmepumpe i garasjen.

Carpport tilknytter garasjen.

- Ikke vurdert tilstand på bygget

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

176 m<sup>2</sup>/176 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Bad/vaskerom, Bad, Gang, 2 Entré, 4 Soverom, 2 Stue/kjøkken

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 21 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 4 350 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 6 000 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**4 350 000**

## Konklusjon markedsverdi

**4 350 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Åslia 52 ,1808 ASKIM 114 m <sup>2</sup> 1981 4 sov	24-06-2024	3 790 000	<b>3 790 000</b>		3 790 000	<b>33 246</b>
2 Skoglia 12 ,1812 ASKIM 146 m <sup>2</sup> 1970 3 sov	25-09-2022	4 150 000	<b>4 450 000</b>		4 450 000	<b>30 479</b>
3 Anders Østbys vei 7 ,1808 ASKIM 178 m <sup>2</sup> 2007 4 sov	04-04-2023	4 950 000	<b>4 850 000</b>		4 850 000	<b>27 247</b>
4 Løkkesvingen 22 ,1807 ASKIM 181 m <sup>2</sup> 1981 3 sov	01-08-2024	4 990 000	<b>4 790 000</b>		4 790 000	<b>26 464</b>
5 Trippestadlia 38 ,1812 ASKIM 164 m <sup>2</sup> 1972 4 sov	15-10-2024	4 200 000	<b>3 825 000</b>		3 825 000	<b>23 323</b>
6 Åslia 8 ,1808 ASKIM 189 m <sup>2</sup> 1980 5 sov	12-12-2022	4 450 000	<b>4 350 000</b>		4 350 000	<b>23 016</b>
7 Trøgstadveien 150 ,1814 ASKIM 184 m <sup>2</sup> 1991 4 sov	07-09-2023	3 990 000	<b>3 860 000</b>		3 860 000	<b>20 978</b>
8 Dalstien 5 ,1808 ASKIM 265 m <sup>2</sup> 1989 6 sov		5 500 000	<b>5 375 000</b>		5 375 000	<b>20 283</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 800 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 200 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>180 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 380 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 600 000
-------------------	-----	-----------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 600 000</b>
----------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 000 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

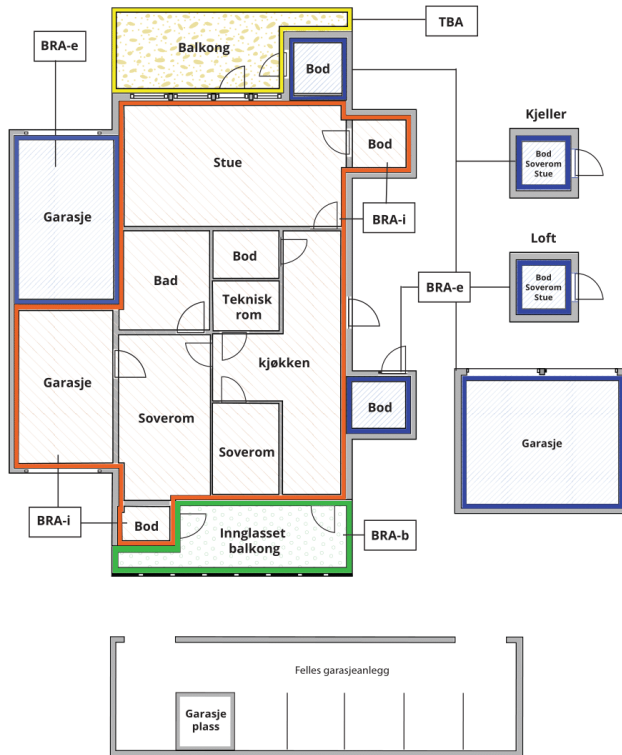
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	135			135	
Kjeller	41			41	
<b>SUM</b>	<b>176</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>176</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad/vaskerom , Bad , Gang , Entré , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken		
Kjeller	Stue/kjøkken , Innredet rom , Entré , Bad/vaskerom		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* - Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Deler av kjelleren er innredet som egen boenhet. Kjelleren er ikke tegnet inn på tegning, og det vil kreve en omfattende søknadsprosess for å få den godkjent slik det er pr i dag. Det er også stor risiko for at søknaden ikke vil bli godkjent. Ellers så er det sendt inn tegning på et påbygg over deler av boligen, disse arbeidene er ikke påbegynt. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er påvist synlige tegn på mangler i branncelleinndelingen i forhold til dagens byggt tekniske forskrift. Kjelleren er innredet med egen boenhet, og det er ikke utført arbeider for tilfredstille krav til lyd og brann. Dette kan innebære at bygget ikke oppfyller gjeldende krav til brannsikkerhet, noe som kan føre til økt risiko for spredning av brann mellom ulike områder i bygget.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Ja, basert på observasjoner og alder på varmepumpe, så er det utført arbeider rundt 2020 på luft/vann varmepumpe. Ikke fremvist dokumentasjon på dette.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	21			21	
<b>SUM</b>	<b>21</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>21</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger på garasje er ikke kontrollert eller vist for takstmannen.

*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	176	0
Garasje	0	21

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2024	Are Johan Moen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	33	113		0	781.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Skoglia 42

### Hjemmelshaver

Granås Steinar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde. Det er nærhet til både skole, skiløyper (vinterstid) og 9 hulls golfbane og korthullsbane samt friområder og turterreng. Videre har nærområdet utendørs padelbane, ridesenter samt flere treningssentre. Askim sentrum kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon (nye Follobanen).

### Adkomstvei

Eiendommen ligger med adkomst direkte fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

Området er regulert til "Frittliggende småhusbebyggelse".

### Om tomten

Eiet tomt på 781,7 m<sup>2</sup>.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 500 000	2009

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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 bolig-omsetningen. 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/DY6238>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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