


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Volenveien 173 , 1870 ØRJE

 MARKER kommune

 gnr. 124, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m<sup>2</sup> BRA-i: 141 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 10.05.2026

Oppdragsnr.: 13794-1983

Eiendomsverdi ref nr: EO6023

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Patrick Raknes Brest



**Witek**<sup>TM</sup>  
TAKST OG EIENDOM

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringtakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.

## Rapportansvarlig



Kim Patrick Raknes Brest

Uavhengig Takstingeniør

patrick@witek.no

994 35 627

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## 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
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble opprinnelig oppført i 1978, med tilbygg oppført i 1991.

Det er registrert avvik knyttet til blant annet tak, kledning, ventilasjon, våtrom og enkelte tekniske installasjoner. Flere bygningsdeler har oppnådd høy alder. Det er påvist fuktpåvirkning og begynnende mikrobiell vekst i takkonstruksjonen, samt enkelte fukt- og råteskader i utvendige konstruksjoner og toalettrom.

Bad og vaskerom har mangelfull dokumentasjon knyttet til membran og våtromsutførelse, og videre oppfølging samt fremtidige tiltak må påregnes. Boligen vurderes samlet sett å være i normal teknisk stand ut fra alder og byggeskikk, men med behov for løpende vedlikehold og enkelte utbedringer på kort og lengre sikt.

Som det fremgår av rapporten er det registrert flere symptomer på avvik fra normal tilstand, hovedsakelig som følge av alder og normal slitasje på bygningsdelene. Det bemerkes at bygningen er oppført etter de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Dagens krav til blant annet fuktsikring, isolasjon, energiøkonomi og inn klima er vesentlig strengere enn tidligere krav, og avvik mot dagens standard må derfor forventes.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke nødvendigvis avdekkes ved visuell inspeksjon. Deler av bygningen er over 45 år gamle, og det må påregnes at skjulte forhold kan avdekkes ved fremtidige bygningsmessige inngrep.

## Enebolig - Byggeår: 1980

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein med undertak av sutak plater. Takrenner, nedløpsrør og beslag av plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående/liggende bordkledning og en fasade med lettklinkerblokker. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Vinduer 2-lagss fra diverse årgang. Hvit ytterdør med glass fra 2018. To fløyet malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Delvis overbygd platting i trekonstruksjoner.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og fliser. Veggene har tapet, trepanel og murt forblending. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

bom i flis på kjøkken.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har to pipeløp i boligen, men det er bare et pipeløp som er i bruk og andborret med vedovn.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, Skap med speil og badekar.

Mekanisk avtrekk.

### Vaskerom

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Fliser mellom benkeplater og overskap

Benkeplaten er av heltre.

Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Ventilator med hette i rustfritt stål.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

#### Toalettrom

Toalett.

Servant med underskap.

På gulv er det fliser.

På vegger er det MDF-panel.

I himling er det panel.

#### Kjølerom

Innredet med trepanel og metallhyller.

Kjøleroms aggregat

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran plassert på teknisk rom ved varmtvannstank.

Synlige avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon og mekanisk ventilasjon fra wc-rom, vaskerom og bad.

Luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det finnes vannbåren varme i boligen som går til varme i gulv på kjøkken, bad og vaskerom. I tillegg finnes det en radiator på soverom.

63 AHS med diverse skrsikringer og jordfeilbrytere.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen har Støpt betongplate med ringmur.

Forstøtningsmurer er av betong.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1978.

Eiendommen er tilknyttet felles renseanlegg.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1978.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 600 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

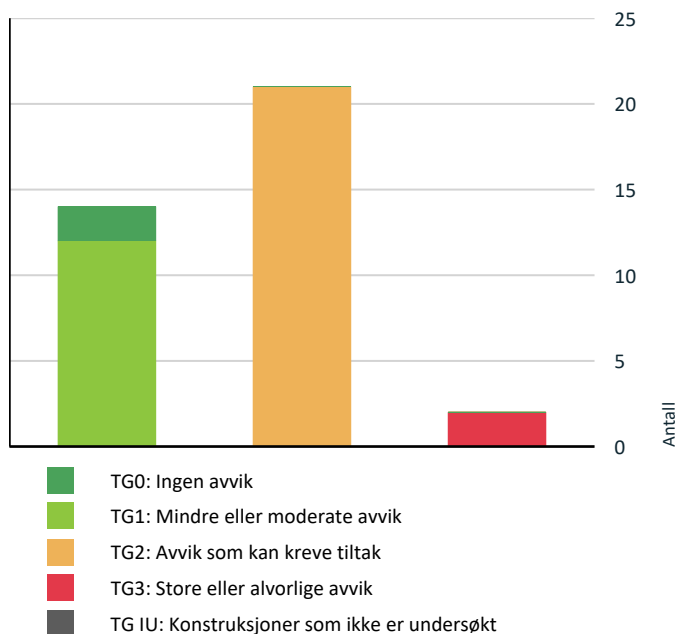
## Enebolig

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

Det foreligger godkjente tegninger av opprinnelig bolig fra 1978 og tilbygg fra 1991. Tilbygget er i dag innredet og benyttet som soverom.

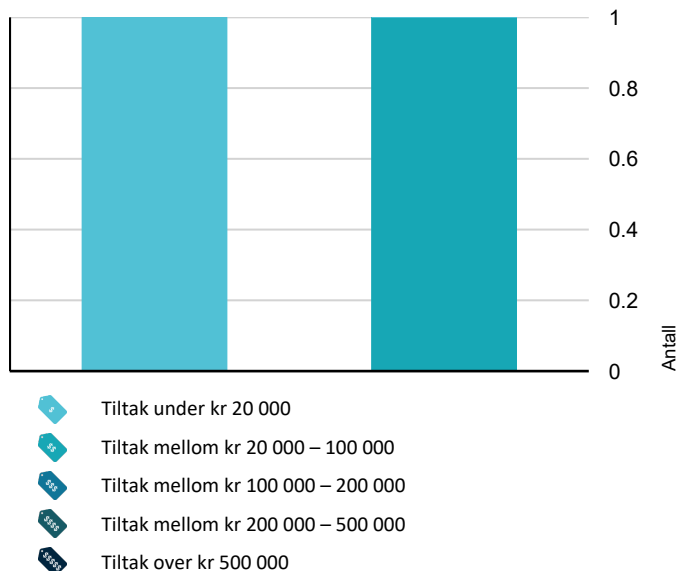
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1 etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1980

### Anvendelse

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein med undertak av sutak plater. Taket er besiktiget fra taknivå.

Taket er malt med taksitt. Taket er ikke ferdig malt ved befarings.

#### Vurdering av avvik:

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

Sløyfene ser ut til å være underdimensjonert i forhold til dagens anbefalte dimensjon på slike undertak.

Det er registrert råteskader i endene av vindskier.

#### 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 taktekking 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.

Råteskader medfører redusert bæreevne og levetid på trekonstruksjonen. Skadene kan utvikle seg videre og gi økt fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner dersom det ikke utbedres.

Det anbefales utskifting av skadede deler av vindskiene. Samtidig bør det vurderes forbedret overflatebehandling og beslag for å hindre videre fuktpåvirkning.



### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plast.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående/liggende bordkledning og en fasade med lettklinkerblokker

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er observert at det har vært fuktintrengning

I følge eier har vært noe fuktinntrengning i vegg under vinduer på soverommet på sydsiden av huset (ned mot gården) ved ekstremvær, noe av malingen under vinduene har falmet av som resultat av dette. Dette har kun skjedd ved 1 tilfelle under mitt eie og 1 tilfelle fra forrige eier. Det ble utført fuktmåling av invendig panel og ikke målt forhøyet fuktverdi.

## Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Andre tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Manglende musesperre i nedkant av kledning øker risikoen for at gnagere og smådyr kan ta seg inn i veggkonstruksjonen. Dette kan medføre skader på isolasjon og konstruktive materialer, samt gnagskader på elektriske installasjoner.

Skadet kledning kan føre til redusert beskyttelse av underliggende konstruksjon, med risiko for fuktinntrengning og økte vedlikeholdskostnader over tid. Det anbefales utskifting av skadde bord, samt rengjøring og ny overflatebehandling av kledning for å sikre videre levetid og hindre videre nedbrytning.

Fuktinntrengning ved vinduer kan medføre oppfuktning av veggkonstruksjonen og over tid føre til nedbrytning av materialer, misfarging og risiko for skjulte fuktskader dersom forholdet gjentar seg. Det bør utføres nærmere undersøkelser og utbedrelser.



Stor åpning i kledning for at dyr kan komme inn bak kledning.



Råteskade i kledning

## TG2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert misfarging og tegn til fuktpåvirkning med begynnende mikrobiell vekst på undersiden av undertaksplater.

### Konsekvens/tiltak

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

Forholdet indikerer fuktproblematikk, trolig relatert til kondens eller utilstrekkelig ventilasjon. Vedvarende fukt kan medføre videre soppvekst og redusert levetid på materialene.

Årsak må kartlegges nærmere. Det anbefales kontroll av ventilasjonsforhold, dampspærre og eventuelle luftlekkasjer fra oppvarmet del av boligen. Utbedring bør utføres etter årsak er avklart.

# Tilstandsrapport



Biologisk vekst i undertak



fuktskjolder i undertak



Fuktskjolder rundt ventilasjons aggregat

## Vinduer

### Beskrivelse

Boligen har vinduer med karmen og rammer i tre med sprosser og 2-lags isolerglass. Tre vinduer i stue er skiftet i 2018 og fremstår med nyere standard. Glass i kjøkkenvindu mot terrasse er skiftet i februar 2026 av Glass Så Klart AS. Øvrige vinduer har varierende alder, herunder baderomsvindu fra 2007 og vinduer i vaskerom samt soverom mot syd fra ca. 1990.

Eldre vinduer må påregnes å ha redusert isolasjonsevne, samt økt risiko for slitasje på pakninger, overflatebehandling og beslag. Det er også økt sannsynlighet for punktering av isolerglass i de eldste enhetene, selv om enkeltglass er skiftet.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Noe sprekker og avflassing på karmen, rammer utvendig og innvendig.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## TG.2 Dører

### Beskrivelse

Hvit ytterdør med glass fra 2018

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Dør til bod/teknisk rom manglende terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fukt inntrengning til innenforliggende konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende terskelbeslag øker risikoen for fuktinntrengning til innenforliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



Dør mangler terskelbeslag



## **TG.2** Balkongdør

### Beskrivelse

Bygningen har tofløyet malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Døren har elde og bruksslitasje.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Manglende terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fukt inntrengning til innenforliggende konstruksjoner. Døren står under tak så det er redusert risiko for fukt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere beslag. Manglende terskelbeslag øker risikoen for fuktinntrengning til innenforliggende konstruksjoner.



Skrue hull etter beslag i døren



## **TG.1** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Fra stue kommer man ut til en delvis overbyggt platting i trekonstruksjoner.

# Tilstandsrapport

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og fliser.  
Veggene har tapet, trepanel og murt forblending.  
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Det er registrert bom i enkelte gulvfliser på kjøkken  
Parkettbord har stedvis glidd fra hverandre.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak. Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

#### Vurdering av avvik:

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

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 16mm på ca 2 meter i stue

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 12mm på ca 2 meter i kjøkken

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 20mm tvers av rommet forann kjøkkeninredning.

#### 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 3 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har to pipeløp i boligen, men det er bare et pipeløp som er i bruk og andborret med vedovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Brennbar kledning eller materiale nær feieluke må fjernes eller tildekkes med ubrennbart materiale (f.eks. plate av stål eller mineralbasert materiale) i en avstand på minimum 300 mm fra åpningens ytterkant.

Manglende ubrennbar plate på gulv under sotluke øker risikoen for at glør, sot eller varm aske kan falle direkte på brennbart gulvoverflate. Dette kan medføre sviskader på gulvet og i verste fall økt brannfare.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder å montere brannsikker plate på vegg/gulv, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



### 1 ETASJE > BAD

#### TG.2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert vindu i våtsonen.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Membran / slukmansjett kan ikke verifiseres, og således er det uklart om den finnes / tilfredsstillende etablert.

#### Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Med uoversiktlig slukmansjett og membran vil det være økt risiko for fuktgjennomtrengning og lekkasjer, som kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Ytterligere undersøkelser anbefales. Ved avdekkede avvik må membran og sluktilkobling utbedres eller bygges om av fagkyndig foretak.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, Skap med speil og badekar.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## 1 ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er foretatt i stue mot baderomsinnredning.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



## 1 ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på varmekilde.

Det observeres at det ikke er lik varme i hele gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser.

## 1 ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon eller ukjent utførelse av membran medfører usikkerhet rundt konstruksjonens fuktsikring. Ved lekkasjer eller fuktbelastning kan dette medføre skjulte fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner over tid.

Det anbefales nærmere undersøkelser dersom det er mistanke om fuktproblematikk, samt innhenting av eventuell dokumentasjon på utført løsning. Ved fremtidig oppgradering anbefales etablering av dokumentert våtromsløsning



## 1 ETASJE > VASKEROM

## 📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning har behov for justeringer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.



## 1 ETASJE > VASKEROM

## 📍 TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i soverom mot vaskemaskin.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



## KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Fliser mellom benkeplater og overskap

Benkeplaten er av heltre.

Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Kjøkkeninnredning har elde og bruksslitasje.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Ventilator med hette i rustfritt stål.



## SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETTROM

#### **TG 3** Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med veggghengt toalett og servant.

Toalett.  
Servant med underskap.

På gulv er det fliser.  
På vegger er det MDF-panel.  
I himling er det panel.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Skader i rommet må utbedres.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder å bytte ut fuktskadet plater, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Fuktsvelling i veggplater over vask.



### 1 ETASJE > KJØLEROM

#### **TG 1** Overflater og konstruksjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

### Kjølerom

innredet med trepanel og metallhyller.

Kjølerommet er etablert som en rom-i-rom-konstruksjon med innvendige isolerte vegg-, gulv- og takkonstruksjoner montert innenfor eksisterende bygningskropp. Konstruksjonsprinsippet vurderes som en risikokonstruksjon på grunn av betydelige temperatur- og fuktbelastninger mellom kald og varm sone. Slike løsninger er særlig utsatt for kondensdannelse, luftlekkasjer og fuktoppbygning i hulrom dersom dampsperre, diffusjonstetting, isolasjonstykkelse og ventilasjon ikke er utført korrekt eller har svekket funksjon over tid.

Det foreligger begrensede kontrollmuligheter for skjulte konstruksjonsdeler uten destruktive inngrep. Eventuelle fuktskader, mikrobiell vekst, råteskader eller redusert isolasjonsevne kan derfor ikke utelukkes. Rom-i-rom-løsninger for kjølerom krever generelt økt oppmerksomhet med hensyn til tetthet, kondenssikring og ventilasjonsforhold.



## 1 ETASJE > KJØLEROM

### TG2 Teknisk anlegg

#### Beskrivelse

Kjøleroms aggregat

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran plassert på teknisk rom ved varmtvannstank.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasjer og rørbrudd som følge av alder og slitasje. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og inventar. Jevnlig kontroll anbefales, og utskiftning må påregnes over tid.

## TG.1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

## TG.2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk ventilasjon fra wc-rom, vaskerom og bad.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at mekanisk avtrekk kun fungerer på høyeste trinn/hastighet (trinn 3).

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Redusert funksjon i ventilasjonsanlegget kan gi utilstrekkelig luftutskifting og økt risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima. Det anbefales kontroll og service av ventilasjonsanlegget for å avdekke årsak og gjenopprette normal funksjon på alle trinn.

## Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet felles renseanlegg på 124/1 Volenveien 185. Tilknytningen innebærer at det må påregnes fellesutgifter knyttet til drift, vedlikehold og eventuelle framtidige investeringer i anlegget. Kostnadsfordeling skjer i henhold til gjeldende avtaler og/eller vedtatte ordninger. Dersom det er spørsmål knyttet til tilknytningen, kostnadsgrunnlaget eller andre forhold ved felles renseanlegg, kan eier på Volenveien 185 kontaktes for nærmere informasjon.

Taksteningør har ikke innhentet dokumentasjon eller foretatt kontroll/vurdering av Bivac minirensanlegg.

## TG.2 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## TG1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l



## TG1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Det finnes vannbåren varme i boligen som går til varme i gulv på kjøkken, bad og vaskerom. I tillegg finnes det en radiator på soverom.

I følge eier er det usikker på når dette ble installert, men det finnes papirer på "Montering av elkassett og varmtvannsbereder" fra 2020, Knut Aarum AS.



## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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.*

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

## Beskrivelse

63 AHS med diverse skrusikringer og jordfeilbrytere.

Ifølge tidligere salgsoppgave så var det utført el kontroll 31.08.2021

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

**Ja**

## Spørsmål til eier

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

## Inntak og sikringsskap

3. 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?

**Ukjent**

## Generell kommentar

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstingeniørens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Det er observert løs kabel i kjøkkentaket.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

## TG1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Bygningen har støpt plate på mark, og det er mulig det ikke er behov. Det er normalt at underliggende påfylte steinmasser fungerer som dremsmasser.

# Tilstandsrapport

Disse ligger normalt ca. 1 meter utenfor bygningskroppen.

## TC2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har støpt betongplate med ringmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadene indikerer fuktbelastning mot grunnmuren. Videre påvirkning kan medføre ytterligere nedbrytning av overflater og pusslag over tid.

Det anbefales å fjerne løse partier og utbedre overflaten med egnet puss-/malesystem tilpasset grunnmur. Det bør samtidig vurderes tiltak for å redusere fuktbelastning mot konstruksjonen.



## Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.



## TC1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1978.

Eiendommen er tilknyttet felles renseanlegg.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1978.

Vann- og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Det antas at det er VA ledninger av plast, noe som var vanlig å bruke på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Eiendommen ligger innenfor område som i faresonekart er klassifisert som aktsomhetsområde for flomfare og ras- og skredfare, herunder kvikkleire.

Boligen ligger i radonutsatt område.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 650 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 150 000</b>

### Kommentar

Det er foretatt en beregning av det som tradisjonelt kalles for "teknisk verdi".

Verdigrunnlaget er å forstå som teknisk verdi av tilsvarende bygning(er) i dag. Utgangspunktet er hva det vil koste å bygge et tilsvarende bygg etter dagens prisgrunnlag og prisnivå, samt dagens krav til byggverk av denne type (TEK'17), for deretter å gjøre fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet, men også avvik i tekniske forskriftskrav. Tomteverdien er ikke medregnet her.

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 240 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>460 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 610 000</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

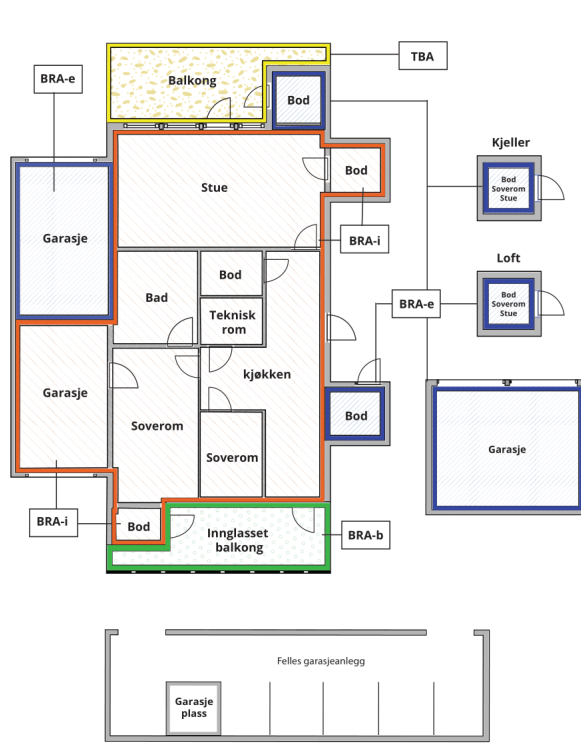
## Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

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	141			141	67
<b>SUM</b>	<b>141</b>				<b>67</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>141</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Vindfang, soverom, toalettrom, bad, soverom, gang, stue, soverom, kjøkken, vaskerom, teknisk rom, kjølerom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente tegninger av opprinnelig bolig fra 1978 og tilbygg fra 1991. Tilbygget er i dag innredet og benyttet som soverom.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		72		72	
<b>SUM</b>		<b>72</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>72</b>				

## Romfordeling

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Kim Patrick Raknes Brest	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3122 MARKER	124	14		0	1601.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Volenveien 173

### Hjemmelshaver

Erlandsen Emilie Ekeland, Johansen Vetle Odin

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende i landlige og vakre omgivelser, mellom Otteid og Stikle. Kort vei til Stora Lee og Øymarksjøen som kan by på flere fine badeplasser og båtmuligheter. Kun 10 minutter til Svenskegrense. Ca. 12 km. til Ørje forretningssentrum. Skolebuss går fra Stikle. Ca. 5 km. til barnehage.

### Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

### Tilknytning avløp

Avløp er tilknyttet Bivac minirensanlegg.

### Regulering

LNF-område. Det foreligger ikke reguleringsplan for eiendommen.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenarealer. Singlet gårdsplass og gangvei frem til inngangspartiet. Delvis naturtomt som grenser til landbruksarealer.

### Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revkvent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revkvent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1979

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

#### Beskrivelse

Garasjen er bygget med Støpt betongplate. Grunnmur i lettklinkeblokker, isolerte bindingsverksvegger utvendig kledd med panel og med lettklinkerblokker. Innvendig kledd med gips og panel. Bærekonstruksjonen i taket er i tre. Saltak takkform teknet med betongtakstein. Motorisert leddport i aluminium og malte tredører.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.05.2026	Diverse opplysninger fra kommunen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.05.2026	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2026	
2	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.