


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Jotunveien 29, 1782 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 63, bnr. 183

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m<sup>2</sup> BRA-i: 165 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.07.2024

Rapportdato: 30.08.2024

Oppdragsnr.: 13324-1484

Referansenummer: OT7831

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

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.

## Brattli Takst og Byggvurdering as

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn.

Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker.

Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømmer og som faglig og daglig leder.

Levering av takserings tjenester siden 2015, fra 2020 har dette vært full stilling.

Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev 1997 og teknisk fagskole fullført i 2010.



Rapportansvarlig

*Geir Arne Brattli*

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

[gab@brattli-takst.no](mailto:gab@brattli-takst.no)

970 13 690



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 - Byggeår: 1977

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Takrenner og nedløp av stål, montert nye i 2001.  
Pipe har heldekkende beslag over tak, ukjent alder, ser relativt nytt ut  
Yttervegger er oppført med 10 cm isolert bindingsverk som var normalt på oppføringstiden.  
Utvendig stående og liggende malt bordkledning som er montert på lekter.  
Takkonstruksjonen er oppført med sperrer opplagt på møne. Bordtro undertak med pappshingel tekking fra byggeåret.  
Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmer. Enkelte vinduer har lakkerte/beisede overflater innvendig. Vinduene har varierende alder, i 1 etasje er alle vinduer byttet i 2006 med unntak av vinduene på østvegg som er fra byggeåret og vindu på kjøkken som er byttet, men ukjent når. Vinduer på 2 etasje er byttet i 2016 på sørvegg, på bad i 1995 og vindu på soverom mot nord er fra byggeåret.  
Vinduer i kjeller er fra byggeåret.  
Ytterdør er i teak og er trolig fra byggeåret.  
Balkongdør har malte overflater og 2 lags glass, montert ny i 2006. Ytterdør til kjellertrapp har malte overflater, boddør som trolig er noe isolert montert i 1995 da tilbygget ble oppført.  
Dør fra kjeller til utvendig trapp er en nyere boddør som trolig er noe isolert.  
Altan/terrasse er oppført med impregnerte materialer, malt rekkverk, oppført i 2014 i følge opplysninger.  
Trapp til altan er utført med impregnerte materialer, montert i 2020.  
Trapp til hovedinngang er i galvanisert stål.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

### 2 Etasje.

Det er belegg og teppebelegg på gulvene i etasjen.  
På vegger er det tapet, i himlinger er det tapet og malte plater.

Varierende alder på overflater.

### 1 etasje.

Det er laminat på gulv i stue, kjøkken og toalettrom, belegg på øvrige rom i etasjen.  
På vegger er det malte plater og tapet. I himlinger er det benyttet malte himlingsplater med format 60x120 cm, malte plater, og panel på kjøkkenet.  
Overflater i stue ble fornyet/oppusset i 2006.  
Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Det er ingen unormal svikt.

Det er foretatt radonmålinger, men det foreligger ikke noen dokumentasjon på dette, bygget er ikke utført med radonsperre.

Det er installert vedovn fra 2006 som er tilkoblet lettklinker elementpipe fra byggeåret.

Det ble tatt hull i vegg mot grunnmur for fuktkontroll under trapp der det var synlige fuktmerker i nedkant på veggen, og på kontor i hjørne mot sørøst.

Innvendig trapp har lakkerte overflater.  
Innvendige dører med noe forskjellig typer dørblad.

Noen furufyllingsdører, dør hall med trapp og stue/vindfang har glass. Noen dører har finerte dørblad, og noen dører har malte fyllingsdørblad, dørene har malt/lakkerte dørkarmer av tre.  
Dør mellom kjøkken og stue er en skyvedør.  
Dørene har varierende alder.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad

Badet er trolig fra byggeåret, gjeldende forskrift er da 1969.

Det finnes ikke noen dokumentasjon eller opplysninger om rommet.

Det er tapet på vegger og malte plater i himlingen.

Det er belegg på gulvet med oppbrett på vegger.

Fall til sluk målt fra gulv ved knevegg er 20mm.

Fra gulv ved døren til sluket er det 23mm fall.

Det er plastsluk fra byggeåret med belegg klemt under klemring i sluket.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog.

Ukjent alder på utstyr og innredningen, toalettet ser ut for å være av nyere modell.

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i himlingen og vindu som kan åpnes.

Det ble tatt hull for fuktkontroll i vegg bak dusj fra tilliggende rom uten å påvise tegn til fukt eller skader.

Ingen utslag på måleapparat.

Det ble tatt to hull for kontroll, ved første forsøk traff jeg en ventilasjonskanal og fikk ikke målt noe der, hull i veggen ble tettet med en plastlokk som er skrudd fast i ventilasjonskanalen (skrudd gjennom tape, vil trolig ikke utgjøre noe problem) Ved oppussing av rommet bør dette lokket fjernes og hull i kanal tapes igjen, montere en ny platebit og sparkle for slett vegg.

## Vaskerom

Rommet er oppusset i 2014 med ny membran på gulvet, nye fliser og nye overflater på vegger. Sluk ble ikke byttet, det er fra byggeåret.

Gjeldende forskrift fra 1969. Det er fremvist noe fakturaer som dokumentasjon på det som er utført.

Det er malte plater på vegger, og malt panel på vegger og himlingen fra byggeåret.

Fliser på gulv.

Det er plastsluk fra byggeåret i rommet, det er lagt ny smøremembran og det skal i følge faktura være lagt ny slukmansjett.

Rommet er utstyrt med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Rommet har naturlig ventilasjon med ventiler i vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, alle vann installasjoner ligger på yttervegg, de er dessuten montert synlig på innside av veggene.

Overflate søk utført uten å påvise noen unormale forhold.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med eikefronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert komfyr, komfyrvakt, oppvaskmaskin, kjøl/frysenskap og microovn. Det er kjøkkenventilator med avkast over tak.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminat på gulv, tapet på vegger og malte plater i himlingen.

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant på veggbraketter. Oppvarming med panelovn.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med kobberør, deler av anlegget er fornyet på vaskerommet og nytt vannutkast. Øvrig anlegg er fra opprinnelig byggeår.

Avløpsanlegget er utført med plastrør fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vegger og himlinger på enkelte rom, mekanisk avtrekk på kjøkken.

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert i stue, 2018 modell.

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet, ca 200 liter, montert i 2014, fast tilkobling til bryter på vegg.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med skrusikringer. 35A hovedsikring, 12 underkurser hvorav 1 stk 20A, 3 stk 16A, 1 stk 15A, 1 stk 13A og 6 stk 10A kurser.

Det er installert røykvarslere og slukke apparat i boligen.

Det har vært nedgravd oljetank på eiendommen som ble fjernet ca 2018.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er trolig fra byggeåret, det er synlig vorteplast enkelte steder langs muren, men det er fylt masser høyere enn platen flere steder langs muren.

Grunnmur er oppført med lettklinkerblokker.

Trolig fundamentert på betong såle.

Det er etablert en støttemur av betong mot gate øst for boligen.

Eiendommen ligger i et område som skrår lett mot vest.

Tomten er relativt flat.

Vann og avløpsanlegget er fra byggeåret og utført med plastrør ut fra byggeåret. anleggene er tilkoblet kommunalt anlegg.

## Arealer

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 350 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Plantegningene for 1 og 2 etasje stemmer godt med faktiske forhold.

Plantegningen i kjeller stemmer ikke helt med faktiske forhold, hobbyrom er innredet og benyttet til kontor og soverom, dette er ikke søknads pliktige endringer, men det gjøres oppmerksom på at rommene ikke har tilfredsstillende dagslysareal for oppholdsrom.

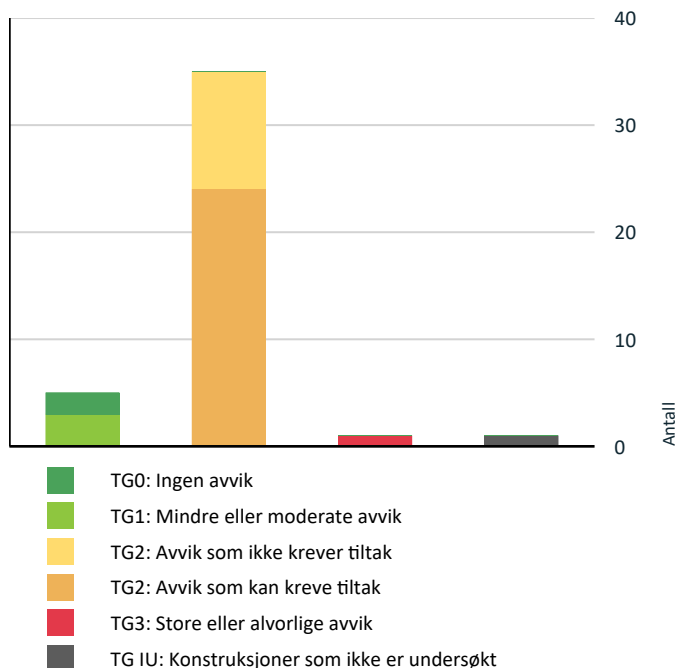
### Garasje

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

Godkjent tegning stemmer med faktiske forhold.

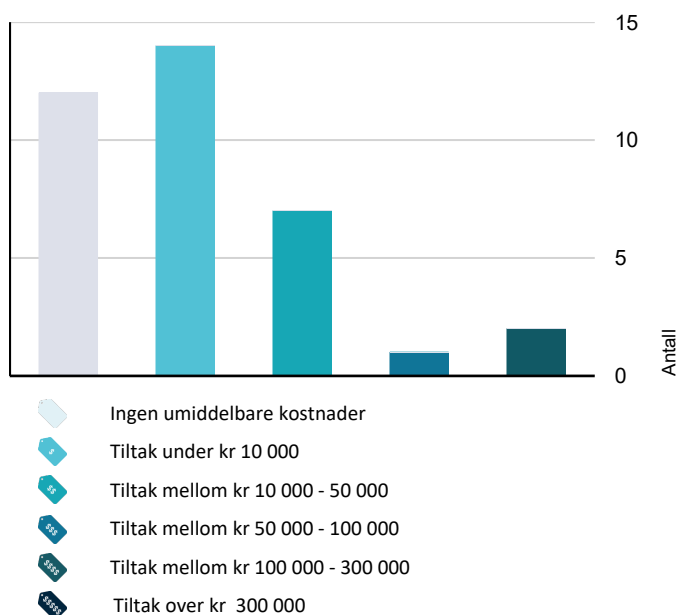
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Det er ikke utført tilstandsvurdering av tilleggs bygg, kun boligen.

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå. Det er ikke fjernet eller flyttet på møbler, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Opplysninger om årstall for utbedringer er mottatt på befaringen.

Arealene er målt inkludert arealer under trapper og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Taktekking

[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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

Det er foretatt en enkel energimerking av boligen basert på byggeår og størrelse fordi at boligen skal selges.

## Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

### Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

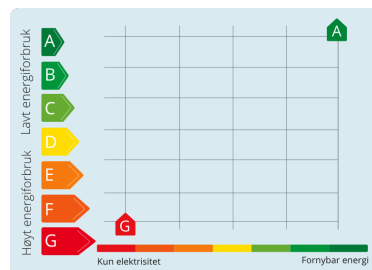
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1977

**Kommentar**  
Oppgitt på befaringen

**Standard**

Boligen har en normal standard for byggeåret.

**Vedlikehold**

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Montert terrasse markise.
2020	Modernisering	Trapp hovedinngang montert ny.
2014	Modernisering	Montering av skifer på utvendig trapp til kjeller. Rehabilitering av vaskerom med nye gulv overflater med flis, inkludert membran, samt nye veggoverflater. Montert ny varmtvannsbereder, montert nytt skyllekar inkludert nytt blandebatteri, montert nytt blandebatteri på kjøkken og montert ny utvendig vannkran. Altan/terrasse oppført.
2006	Modernisering	Stue oppusset med nye overflater på gulv og vegger, malt himling. Montert ny vedovn. Byttet noen innvendige dører.
2001	Modernisering	Taktekkingen byttet og etablert taktutsikk på gavelvegger. Byttet takrenner.
1999	Modernisering	Kjøkkeninnredning inkludert hvitevarer byttet.
1995	Tilbygg	Tak over utvendig kjeller trapp oppført.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Årstall:** 2001

**Kilde:** Faktura e.l

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Det er begynt å gro mose på steinen, groing på taktekkingen medfører økt risiko for lekkasjer og reduserer levetiden.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Taket bør rengjøres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Grodd på stein.



Grodd på stein.

### Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp av stål, montert nye i 2001. Pipe har heldekkende beslag over tak, ukjent alder, ser relativt nytt ut

**Årstall:** 2001

**Kilde:** Faktura e.l

## Vurdering av avvik:

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

Renner er kun inspisert fra bakkenivå, det er ikke mulig å si om disse er montert med fall til nedløp og om de er tette da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Nedløp er tilkoblet rør i bakken.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TE 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med 10 cm isolert bindingsverk som var normalt på oppføringstiden. Utvendig stående og liggende malt bordkledning som er montert på lekter.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen spesielt på sørvegg er slitt og har mye sprekker og enkelte råteskader. Dette medfører at det er større mulighet for at det kommer vann inn bak kledningen som da sliter på vindsperre og lekter. Det er kort avstand fra underkant av bordkledning til taktekkingen over utvendig trapp til kjeller, medfører økt behov for vedlikehold.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kledningen på sørveggen bør byttes på kort sikt for å hindre at det oppstår skader på bygningen innenfor kledningen. Øvrig kledning med sprekker bør byttes på sikt, viktig med god og regelmessig overflatebehandling for å forlenge levetiden. Ved utskifting av bordkledning, påse at det etableres større avstand fra underkant av kledning til taktekkingen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Råte på sørvegg



Mye sprekker og slitt kledning på sørvegg



Enkelte sprekker på kledningen på nordvegg.



Kort avstand fra kledning til taktekking.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppført med sperrer opplagt på møne. Bordtro undertak med pappshingel tekking fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke laget luftespalte mellom bordtro og isolasjon, slike konstruksjoner med diffusjonstett undertak som her skal ha en luftespalte på 5 cm. Manglende luftespalte medfører risiko for råteskader på taktro og sperrer.

Det er noe dårlig isolert og utett dampsperre rundt kanaler i himlingen, dette medfører varmetap, varm luft kommer opp på kaldloftet og dette kan gi kondens problemer på underside av taktro.

Det er noe fuktmerker i bordtro på taket over utvendig trapp til kjeller.

Det er ingen tegn til skader på synlige deler av konstruksjon og undertak som følge av dette, men det kan være skjulte skader.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør følges med på dette, kontroll av forholdene på kaldloftet for å se etter misfarging og tegn på utvikling av skader, anbefaler å foreta utbedring på relativt kort sikt, kostnad er derfor medtatt for dette.

Det må isoleres bedre rundt gjennomføringer i himlingen, dampsperre må tettes rundt kanaler og gjennomføringer.

For å få TG 0 eller 1 må pappshingel fjernes slik at det kan legges et diffusjonsåpent undertak, løsningen med isolasjon direkte mot bordtro vil da være i orden. Det må i den forbindelse undersøkes ytterligere om det er skader på bordtro og sperrer. Takstein kan eventuelt benyttes på nytt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Ingen tegn til skader i takgjennomføring



Noe svakt/dårlig isolert rundt rørgjennomføringer i himling.



Ingen tegn til skader i takgjennomføring



Ikke lufting mellom bordtro og isolasjon.

## TG 2 Vinduer

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmer. Enkelte vinduer har lakkerte/beisede overflater innvendig. Vinduene har varierende alder, i 1 etasjen er alle vinduer byttet i 2006 med unntak av vinduene på østvegg som er fra byggeåret og vindu på kjøkken som er byttet, men ukjent når. Vinduer på 2 etasjen er byttet i 2016 på sørvegg, på bad i 1995 og vindu på soverom mot nord er fra byggeåret. Vinduer i kjeller er fra byggeåret.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Omramming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold. Anbefalt avstand i bygghandboken 523.701 er minimum 6mm spalte.

Beslag er montert helt opp under vinduskarm på enkelte vinduer, medfører økt risiko for råteskade på karmen og økt behov for vedlikehold. Vinduene er noe malingslitt utvendig og enkelte vinduer har merker etter kondensvann, årsak er for lite ventilering i rommet.

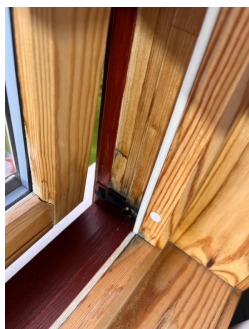
## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

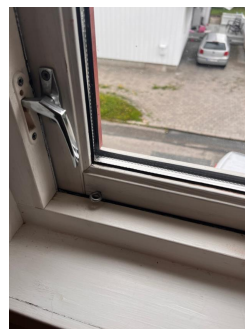
For å lukke avvikene må omrammingen kuttes slik at det blir luftespalte mot vannbrett og etableres dryppkant/avstand mellom vannbrett og underkant vinduskarm.

Det bør monteres ventilert i vegg på rom som ikke har dette.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Merker etter kondensvann, vindu i sørvegg på 2 etasje.



Merker etter kondensvann, vindu på bad.



Omramming uten luftespalte mot vannbrett



Ingen luftespalte mellom vannbrett og underkant vindu

## TC 2 Dører

Ytterdør er i teak og er trolig fra byggeåret. Balkongdør har malte overflater og 2 lags glass, montert ny i 2006. Ytterdør til kjellertrapp har malte overflater, boddør som trolig er noe isolert montert i 1995 da tilbygget ble oppført. Dør fra kjeller til utvendig trapp er en nyere boddør som trolig er noe isolert.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert beslag under balkongdøren, medfører risiko for at vann kan drive inn under døren avhengig av hvordan det er utført bak kledningen. Ytterdøren er en pen teakdør med sidefelt, utvendig overflate er litt værslitt og det er noe bruksmerker på innside av dørbladet. Døren er fra byggeåret, noe slitte pakninger som medfører luftlekkasje. Ytterdøren til kjellerinngang er noe værslitt.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

For å lukke avvikene må det monteres beslag under balkongdøren og ytterdørene må overflatebehandles.  
Anbefaler å bytte pakninger på teakdøren.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Bruksmerker på ytterdør.



Det er ikke montert beslag under balkongdøren.



Døren har behov for overflatebehandling



Døren har behov for overflatebehandling

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

Altan/terrasse er oppført med impregnerte materialer, malt rekkverk, oppført i 2014 i følge opplysninger.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Eier

### **Vurdering av avvik:**

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverket er 93 cm, krav da boligen ble oppført var 90 cm, dagens krav er 1 meter.  
Gulv konstruksjonen er skjev, årsak trolig dårlig fundamentering.  
Gulv overflater er noe slitt.

### **Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må konstruksjonen rettes opp.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport

## TG 2 Utvendige trapper

Trapp til altan er utført med impregnerte materialer, montert i 2020.  
Trapp til hovedinngang er i galvanisert stål.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist andre avvik:

Åpninger i rekkverk på trapp til hovedinngang er større enn 10 cm som er dagens krav. Godkjent da boligen ble oppført.  
Trapp til altan er noe slitt.

### Konsekvens/tiltak

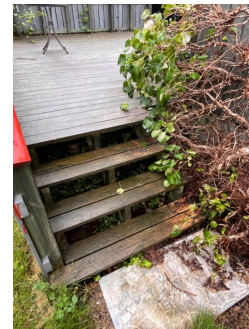
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Trapp til altan er noe slitt og har behov for rengjøring og overflatebehandling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Åpning større enn 10 cm.



Trapp til altan

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

2 Etasje.

Det er belegg og teppebelegg på gulvene i etasjen.

På vegger er det tapet, i himlinger er det tapet og malte plater.

1 etasje.

Det er laminat på gulv i stue, kjøkken og toalettrom, belegg på øvrige rom i etasjen.

På vegger er det malte plater og tapet. I himlinger er det benyttet malte himlingsplater med format 60x120 cm, malte plater, og panel på kjøkkenet.

Overflater i stue ble fornyet/oppusset i 2006.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe fuktsvelling i skjøter på laminat på kjøkkenet og det er en skade på gulvet.

Overflater på 2 etasjen er noe slitt, det er enkelte steder det er løs tapet, det er skader på gulvbelegg og det er synlige plateskjøter enkelte steder.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, påviste avvik har kun kosmetisk betydning.

For å lukke avvikene må det utføres overflate oppussing på flere av rommene.

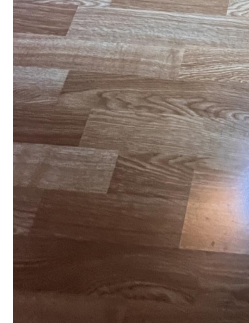
**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



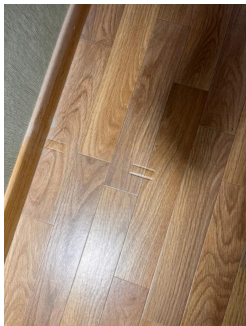
# Tilstandsrapport



Skade på kjøkkengulv.



Fuktsvelling i skjøt på kjøkken.



Skade på belegg på soverom.



Synlige plate skjøter

## TE 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Det er ingen unormal svikt.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavvik på stue og på soverom mot nord utgjør 15mm målt i hele rommet. Øvrige rom har mindre avvik enn dette.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TE 2 Radon

Det er foretatt radonmålinger, men det foreligger ikke noen dokumentasjon på dette, bygget er ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreftrisikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område der det er lav/moderat risiko for radon i boligen. Ny måling bør utføres, alternativt fremvise dokumentasjon på tidligere måling.

Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m<sup>3</sup>

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Pipe og ildsted

Det er installert vedovn fra 2006 som er tilkoblet lettklinker elementpipe fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noen mørkere flekker på pipe i kott på 2 etasjen, det ble foretatt kontroll/overflate søk for å sjekke om det var fukt, noe det ikke ga utslag på.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler at det kontrolleres på pipe etter en periode med mye nedbør og etter kuldeperiode, det kan være fuktighet som er årsak til de mørke flekkene. Lekkasje eller at det er kondens dannelse på vinter. Kostnad for kontroll medtatt.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Mørke flekker på pipe.



Overflate søk på pipe.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det ble tatt hull i vegg mot grunnmur for fuktkontroll under trapp der det var synlige fuktmerker i nedkant på veggen, og på kontor i hjørne mot sørøst.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist andre avvik:

Det ble registret høyt fuktnivå spesielt under trappen men også inne på kontoret. Under trappen er det synlig fukt på veggen ca 15 til 20 cm opp på veggen, det er også tegn til skade på trevirket inne i veggen her. Fukt i svill ble målt til 21,5 vektprosent, i platebiten som ble tatt ut ble det målt 44 vektprosent.

Det er opplyst av eier at det ble gravd opp i innkjørsel inntil grunnmuren i år 2000 på grunn av problemer med en elektrisk kabel, det kan være en mulighet at fuktsperre på grunnmur har blitt skadet i forbindelse med dette arbeidet og at det er årsak til høyt fuktnivå i innforet vegg under trappen. Dette arbeidet ble utført av ansvarlige for kraftforsyning og ble utført uten kostnad for eier.

På kontoret ble det målt 22,2 vektprosent i svillen.

Det er benyttet plast innvendig på veggen, dette er ikke an anbefalt løsning når det er fylt opp så høyt på grunnmuren.

Fuktnivå er såpass høyt at det er risiko for at det kan oppstå råteskader.

## Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Iht. NS 3514:2020 (antatt gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning iht. § 2-15. Rom under terreng) settes kritisk fuktnivå for konstruksjoner som vegger under terrengnivå til 15 vektprosent. Vegger under terreng som er innkledd betraktes som en risiko konstruksjon, og anbefales generelt ytterligere kontrollert. Drenering og fuktsikring av grunnmur har begrenset levetid. Svekket drenering/fuktsikring kan medføre fuktskader i sjiktet bak overflater på innforede vegger og oppfôret gulv. Disse fuktskadene kan oppstå før fuktigheten kan oppdages/registreres på innvendig overflate. Oppfôret gulv og innforede vegger i rom under terreng er en risiko konstruksjon, også med tanke på kondens problematikk.

Kostnader for ytterligere undersøkelse medtatt, ikke utbedringer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



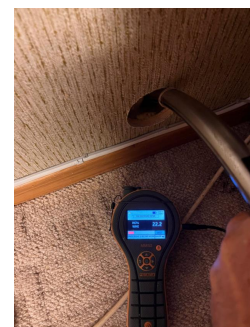
Fuktkontroll med pigger i svill i vegg under trapp.



Fuktkontroll med pigger i veggplate som ble boret ut under trapp.



Synlig fukt på innside av veggplate under trapp



Fuktkontroll med pigger i svill på kontor i kjelleretasjen, hjørne mot sørøst.

## Innvendige trapper

Innvendig trapp har lakkerte overflater.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Retur rekkverk er 89 cm høyt, krav da boligen ble oppført var 90 cm. rekkverk i trapp er 83 cm høyt, krav da boligen ble oppført var 90 cm. Åpninger i rekkverk og mellom trinn er over 10 cm som er dagens krav, godkjent størrelse da boligen ble oppført. Trappen har normale bruksmerker.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Åpninger i rekkverket og mellom trinn er såpass store at det anbefales å gjøre disse mindre av sikkerhetsmessige årsaker.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med noe forskjellig typer dørblad.

Noen furufyllingsdører, dør hall med trapp og stue/vindfang har glass. Noen dører har finerte dørblad, og noen dører har malte fyllingsdørblad, dørene har malt/lakkerte dørkarmer av tre.

Dør mellom kjøkken og stue er en skyvedør. Dørene har varierende alder.

## Vurdering av avvik:

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

Det er enkelte dører som tar i karmen og trenger justering .

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er trolig fra byggeåret, gjeldende forskrift er da 1969.

Det finnes ikke noen dokumentasjon eller opplysninger om rommet.

# Tilstandsrapport

## 2 ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er tapet på vegger og malte plater i himlingen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist andre avvik:

Vindu er plassert i våtzone, medfører økt slitasje på vindu, foringer og listverk og økt risiko for råteskader. Det er skade på himlingen i rommet på grunn av varme fra stråleovn på vegg.

#### Konsekvens/tiltak

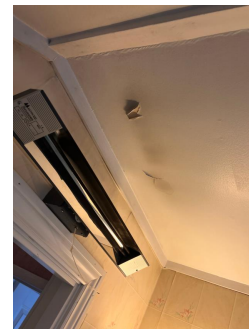
- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Plassering av vindu fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjkabinett. Skade på himling blir utbedret før salg.

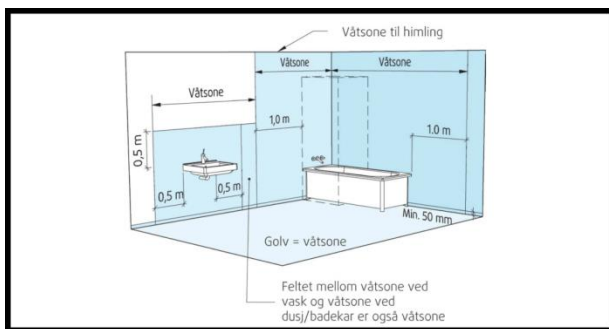
**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Vindu i våtzone.



Skade på himling, blir utbedret før salg



Omfang våtzone.

## 2 ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Overflater Gulv

Det er belegg på gulvet med oppbrett på vegger. Fall til sluk målt fra gulv ved knevegg er 20mm. Fra gulv ved døren til sluket er det 23mm fall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Det er sprekker i skjøt på gulvbelegget og det er noe knirk i gulvet.

Sprekker medfører at vann kan komme inn under belegget og skade underliggende bygningsdeler.

Det er et krav at det må være en høydeforskjell på minst 25mm fra sluk og minste oppkant der vannet kan renne ut av rommet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet kan benyttes med noen utbedringer, men det har oppnådd en alder der det vil være naturlig å renovere. Skjøter med sprekk må utbedres for å lukke avviket. Det må lages en vanntett oppkant under dør slik at høydeforskjell sluk og topp oppkant er minst 25mm.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Ikke oppkant ved dør.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeåret med belegg klemt under klemring i sluket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er utette skjøter på gulvbelegget.

Sluk og belegg er trolig fra byggeåret og har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid.

Ved renovering av rommet må alt byttes.

Det er ikke tilfredsstillende tettet rundt rørgjennomføringer i vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjkabinett, og at skjøter på gulvbelegg og tetting rundt rør ordnes, kostnad for dette medtatt på gulvoverflate.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog. Ukjent alder på utstyr og innredningen, toalettet ser ut for å være av nyere modell.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er fuktsvelling på skap fronter.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene med svelling må byttes for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Svelling på skapdør.

## 2 ETASJE > BAD

### 🕒 TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i himlingen og vindu som kan åpnes.

## Vurdering av avvik:

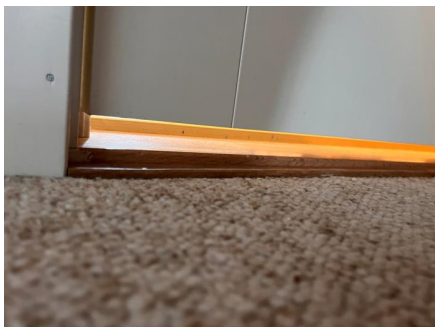
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilering medfører at rommet får en unødvendig fukt belastning fordi at det tar lang tid å ventilere ut fuktig luft, dette påvirker og sliter på rommet inkludert innredningen.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Tilluft under dør.



Ventil i himling.

## 2 ETASJE > BAD

### 🕒 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull for fuktkontroll i vegg bak dusj fra tilliggende rom uten å påvise tegn til fukt eller skader. Ingen utslag på måleapparat.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEROM

### Generell

Rommet er oppusset i 2014 med ny membran på gulvet, nye fliser og nye overflater på vegger. Sluk ble ikke byttet, det er fra byggeåret. Gjeldende forskrift fra 1969. Det er fremvist noe fakturaer som dokumentasjon på det som er utført.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malte plater fra 2014 på vegger, og malt panel på vegger og himlingen fra byggeåret.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Det ble lagt nye gulvoverflater med fliser i 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

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

Det er lite fall til sluket, kun 5mm målt fra gulv ved døren. Høydeforskjell sluk til gulv ved døren er kun 5mm, krav 25mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at gulvet bygges med riktig fall til sluk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeåret i rommet, det er lagt ny smøremembran og det skal i følge faktura være lagt ny slukmansjett.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

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



# Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Sluket er fra byggeåret og har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid.  
Det er ikke mulig å se at det er montert slukmansjett.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG 0 eller 1 må sluket i rommet byttes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon med ventiler i vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er 2 stk ventiler i vegg, ingen tilluft til rommet.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## KJELLER > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, alle vann installasjoner ligger på yttervegg, de er dessuten montert synlig på innside av veggene.

Overflate søk utført uten å påvise noen unormale forhold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

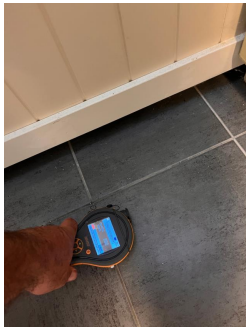
# Tilstandsrapport

Iht. NS 3514:2020 (antatt gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning iht. § 2-15. Rom under terreng) settes kritisk fuktnivå for konstruksjoner som vegger under terrengnivå til 15 vektprosent. Vegger under terreng som er innkledd betraktes som en risiko konstruksjon, og anbefales generelt ytterligere kontrollert. Drenering og fuktsikring av grunnmur har begrenset levetid. Svekket drenering/fuktsikring kan medføre fuktskader i sjiktet bak overflater på innforede vegger og oppfôret gulv. Disse fuktskadene kan oppstå før fuktigheten kan oppdages/registreres på innvendig overflate. Oppfôret gulv og innforede vegger i rom under terreng er en risiko konstruksjon, også med tanke på kondens problematikk.

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TE 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med eikefronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert komfyr, komfyrvakt, oppvaskmaskin, kjøøl/frysenskap og microovn.

Årstall: 1979

Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe merker etter bruk på innredningen og eldre merker etter fukt på sokkel.

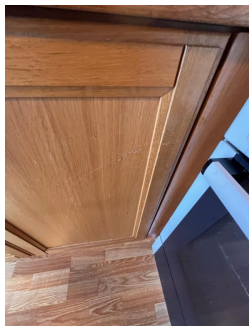
#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

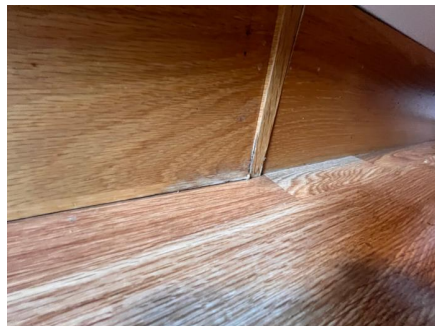
Det er ikke behov for strakstiltak, har kun kosmetisk betydning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Slitasje merke på front



Merker etter fukt på sokkel

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast over tak.

Årstall: 1999

Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

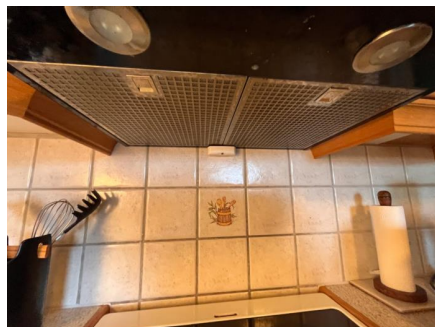
Ventilator er 25 år gammel, men fungerer, den har oppnådd en alder der en må forvente at det kan bli behov for utskifting.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utstyret fungerer, ikke behov for strakstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Komfyrvakt

## SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminat på gulv, tapet på vegger og malte plater i himlingen. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant på veggbraketter. Oppvarming med panelovn.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilfredsstillende tilluft til rommet.

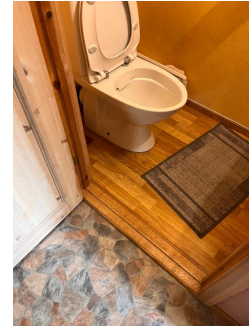
#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Mekanisk avtrekk og tilluft til rommet må etableres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Døren har anslagsterskel, det må monteres ventilrist i dørbildet eller annen løsning for tilstrekkelig tilluft.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med kobberør, deler av anlegget er fornyet på vaskerommet og nytt vannutkast. Øvrig anlegg er fra opprinnelig byggeår.

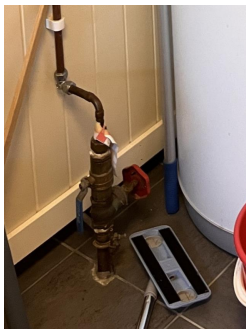
#### Vurdering av avvik:

- 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Kloakk lufting er ført opp i takhatt, røret er ikke isolert, dette medfører risiko for kondens dannelse som kan gi skader på underliggende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Rør for kloakk lufting må isoleres for å lukke avviket.

Anlegget fungerer som det skal, men alder medfører at det plutselig kan oppstå funksjonssvikt.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Uisolert rør for kloakk lufting.



Stakepunkt



Stakepunkt

## TE 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vegger og himlinger på enkelte rom, mekanisk avtrekk på kjøkken.

### Vurdering av avvik:

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

Manglende ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig inneklime.

### Konsekvens/tiltak

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

Balansert ventilasjon må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TE 2 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert i stue, 2018 modell.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at anlegget har hatt service.

### Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler å få tatt en service på anlegget, det er ikke oppgitt når dette sist er utført.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TE 1 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet, ca 200 liter, montert i 2014, fast tilkobling til bryter på vegg.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

## TE 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 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.*

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med skrusikringer. 35A hovedsikring, 12 underkurser hvorav 1 stk 20A, 3 stk 16A, 1 stk 15A, 1 stk 13A og 6 stk 10A kurser.

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

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1977 Anlegget er i hovedsak fra byggeåret, det er lagt ny kurs for varmepumpe i 2018 og strøm til garasje da den ble oppført i 1984. I 2014 ble det utført arbeider i forbindelse med ny varmtvannsbereder, noen nye lamper i kjeller og nytt bryterpanel på kjøkken., dette er fremvist samsvars erklæring på.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ja **Det er ikke fremvist samsvarserklæring på kurs for varmepumpe i 2018.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
Nei **Anlegget ble sist kontrollert av Elvia 19.10.2012, det ble ikke funnet feil på anlegget da.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
Ukjent

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
Nei

### Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

# Tilstandsrapport

Ja Anlegget ble kontrollert av DLE den 19.10.2012, disse tilsynene er ikke en full kontroll på anlegget. På grunn av anleggets alder og begrensede opplysninger samt at undertegnede ikke er fagkyndig på dette anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Det er installert røykvarslere og slukke apparat i boligen.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 3 Drenering

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

Dreneringen er trolig fra byggeåret, det er synlig vorteplast enkelte steder langs muren, men det er fylt masser høyere enn plasten flere steder langs muren.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er fukt i innfode vegger i kjelleren, årsak kan være dårlig fungerende drenering og/eller at utvendig fuktsikring er avsluttet under terreng og at det er ikke benyttet topplast på fuktsperren, det kan dermed komme inn vann bak fuktsikringen. Det registreres ofte noe fukt i slike konstruksjoner, dette fordi at det oppstår kondens på mot grunnmuren på vinteren, i dette tilfellet det det såpass mye spesielt under trappen at det trolig er noe feil på drenering og/eller fuktsikringen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

For å lukke avviket må det graves opp for å kontrollere hva som er feil, det kan ikke utelukkes at dreneringen og fuktsikringen må byttes. Kostnad forny drenering og fuktsikring medtatt.

Ved utskifting, påse at fuktsikring føres opp over terreng og at den avsluttes med tilhørende toppliste.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Synlig vorteplast over terreng, ikke avsluttet med toppliste



Vorteplast under terreng, ikke avsluttet med toppliste



Vorteplast under terreng, ikke avsluttet med toppliste

## TE 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført med lettklinkerblokker. Trolig fundamentert på betong såle.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er sprekker i grunnmuren, ingen unormale forhold.  
Utvendig puss er stedvis tynn/løsnet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å tette sprekker med elastisk masse for å hindre vanninntrengning som vil medføre at sprekken blir større.  
Dårlig puss må utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



Dårlig puss.



Dårlig puss.

## TE 2 Forstøtningsmurer

Det er etablert en støttemur av betong mot gate øst for boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Muren er noe værslitt.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for tiltak på kort sikt.



## TE 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et område som skråer lett mot vest.  
Tomten er relativt flat.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Terrenget på sørøst side av boligen har fall inn mot grunnmuren, det er anbefalt at terreng inntil boliger skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmur, dette er ikke tilfredsstillende her. Terreng på sørsiden har noe fall inn mot muren.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales å etablere fall bort fra grunnmuren rundt hele boligen ved å justere høyden på terrenget.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsanlegget er fra byggeåret og utført med plastrør ut fra byggeåret. anleggene er tilkoblet kommunalt anlegg.

## 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.

Røranleggene er fra byggeåret er levetid oppnådd, er anlegget eldre enn 25 år er mer enn halvparten av forventet levetid brukt.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

1984

#### Kommentar

#### Standard

Bygningen har en normal standard for garasjebygg.

#### Vedlikehold

Bygningen har noe behov for utbedringer.

### Beskrivelse

Garasjen er oppført på ringmur av leca og har støpt gulv.

Yttervegger er oppført med bindingsverk med asfaltplater som vindsperre og avstivning, kledd på utside med stående og liggende malt bordkledning.

Selvbærende takkonstruksjon med prefabrikkerte A takstoler som er teknet med betongstein, undertak av bordtro med papp, takrenner og nedløp av stål. Garasjeporter i tre, vippeporter. Malt uisolert ytterdør, vinduer har malte trekarmer og 2 lags glass.

Det er innlagt strøm og lys, normal enkel standard. Det er lagt golvplater på loftet, adkomst til dette via innvendig stige og via utvendig luke på vegg.

Det trenger inn vann mellom grunnmur og betonggulvet på vestsiden av bygningen.

Gulvet har en ujevn overflate og det er enkelte sprekker i gulvet.

Bordkledningen er stedvis slitt med mange sprekker og har begynnende råteskader.

Lav frihøyde i portåpninger, ca 1,9 meter.

Renne for bortledning av vann foran porter er i dårlig stand.

Det er behov for utbedringer på bygningen.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 050 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>300 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 350 000</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

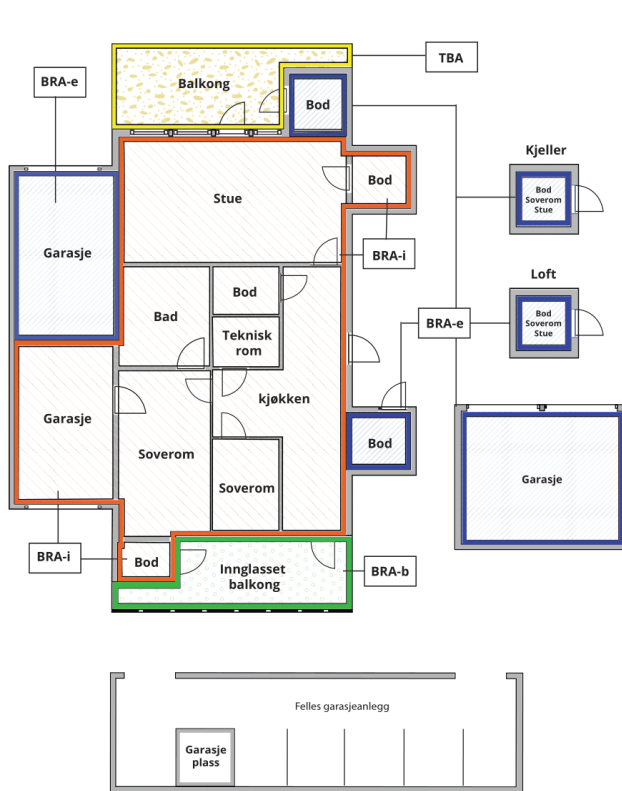
## Hva er måleverdig areal?

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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	42			42		7	49
1 Etasje	63			63	34		63
Kjeller	60			60			60
<b>SUM</b>	<b>165</b>				<b>34</b>	<b>7</b>	<b>172</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>165</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kott , Kott 2, Kott 3		
1 Etasje	Vindfang , Hall m/trapp , Toalettrom , Kjøkken , Stue		
Kjeller	Trapperom , Gang , Bod , Utvendig trapperom , Vaskerom , Bod 2, Kjellerstue , Kontor		

### Kommentar

Utvendig trapperom er medtatt som BRA-i i henhold til måleregler.

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal med lav himlingshøyde (ALH) er det arealet som trekkes ut i henhold til måleregler ved skråtak og medtas ikke som målbart areal selv om det er gulvareal der.

Kottene på 2 etasjen som har skrå himling er ikke medtatt i arealberegningen i henhold til måleregler.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Plantegningene for 1 og 2 etasje stemmer godt med faktiske forhold.

Plantegningen i kjeller stemmer ikke helt med faktiske forhold, hobbyrom er innredet og benyttet til kontor og soverom, dette er ikke søknads pliktige endringer, men det gjøres oppmerksom på at rommene ikke har tilfredsstillende dagslysareal for oppholdsrom.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Etasjehøyde i kjeller er ca 2,2 meter og vinduer i kontor og soverom er for små for rømning og dagslysareal, rommene egner seg ikke som oppholdsrom på grunn av dette.

## 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)		
Etasje		37		37	
<b>SUM</b>		<b>37</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>37</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Areal på loftetasjen er ikke medtatt på grunn av for lav høyde, gulvarealet utgjør 31,4 m<sup>2</sup>, høyde i rommet er 1,77meter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Godkjent tegning stemmer med faktiske forhold.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	149	16
Garasje	0	37

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2024	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Atle Engmo	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	63	183		0	730.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Jotunveien 29

### Hjemmelshaver

Engmo Terje John, Halden Kommune

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Karrestad litt nordvest for Halden sentrum, det er kort avstand til dagligvare butikker, barnehager, barneskole på Låby og ungdomsskole på Strupe og høyskole på Remmen. Det er gode solforhold på eiendommen.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei, privat felles vei fra Jotunveien frem til boligen.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i eldre reguleringsplan med planid G-033 Østre Lie, gjeldende fra 20.12.1969. Eiendommen omfattes av bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035 gjeldende fra 16.2.2023. Formål i planen er boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er flat og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset innkjørsel med god plass for parkering.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.



## Skattetakst og formuesverdi

<b>Skattetakst</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
2 034 700	2024	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.
<b>Formuesverdi</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
960 093	2024	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

## Siste hjemmelsovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>
0	1976

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
<b>Kommentar</b> Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.08.2024	Egenerklæringen er ikke utfylt da selger ikke kjenner eiendommen.	Gjennomgått	3	Nei
Midlertidig brukstillatelse	02.03.1977	Det er gitt midlertidig brukstillatelse og boligen kan lovlig brukes. Om det ikke foreligger ferdigattest, gis det normalt ikke ferdigattest på boliger oppført før 1.1.1998	Gjennomgått	1	Nei
Grunn og lednings kart	09.08.2024		Gjennomgått	2	Nei
Eliva	13.08.2024		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger av boligen	02.12.1975		Gjennomgått	5	Nei
Reguleringsplaner	27.02.1969		Gjennomgått	6	Nei
Målebrev			Gjennomgått	1	Nei
Tegninger garasje	15.07.1982		Gjennomgått	2	Nei
Matrikkelrapport	09.08.2024		Gjennomgått	2	Nei
Brannforebyggende enhet	19.08.2024	Siste tilsyn utført 17.1.24 Siste feiing utført 8.11.2013	Gjennomgått	2	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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/QT7831>

## 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