

Tilstandsrapport



Enebolig



Rokkeveien 16 , 1779 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 141, bnr. 78

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 08.12.2025

Rapportdato: 22.12.2025

Oppdragsnr.: 12218-1526

Referansenummer: MA2814

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



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.

Takstfag AS

Takstfag AS holder til i Halden og tilbyr takseringstjenester på bolig og fritidsbolig. Firmaet har over 20 års erfaring innen byggebransjen og tilbyr i dag en helhetlig tjeneste bestående av taksering av tomter og eiendom, uavhengig kontroll (UK), byggesøknader og tegning. I tillegg utarbeider vi FDV-dokumentasjon for kunder, lager energiberegninger, utfører lufttetthetsmålinger og byggelånsoppfølging.

Vi jobber tverrfaglig innen bygg og anlegg, og samarbeider tett med både utbyggere, meglere og privatpersoner.



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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

Eldre enebolig over to plan. Boligen har behov for betydelige oppgraderinger og vedlikehold. Takkonstruksjon og etasjeskillet i første etasje må beregnes skiftet.

Det er godkjent bygging av tre nye eneboliger på eiendommen. Eier informerer om at tomten vil bli seksjonert i fire deler. Det står en til hørende garasje på tomten som skal rives, det er ukjent om det skal opparbeider terreng på tomten foran boligen.

Enebolig - Byggeår: 1923

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak av rupanel, tekket med papp. Synlig på loft og under takstein fra balkong. Renner, nedløp og beslag i stål.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Tilbygget har isolert reisverk fra tilbyggsår.

Saltak med plassbygde takstoler fra byggeår. Skråtaket er isolert. Gulv/etasjeskillet er isolert med sagflis. Det er lagt delvis gangbart gulv på loft. Det er ventil i gavli.

Isolerglassvinduer i trerammer. Noen vinduer ble skiftet i 2021. Resten er fra 1985-1997. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er en balkong i treverk i andre etasje. Terrasse i treverk utenfor stue i første etasje. Terrassen har fundament av treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Pipen er av teglstein fra byggeår. Den er oppgradert med stålrør i senere tid. Det er en vedovn i spisestuen og en peis i stuen. Feieluke på loft og i kjeller.

I kjelleren er det fliser og belegg på gulv. Malte overflater på vegger og panel i himling. Det er noen utforede trevegger.

Det er krypkjeller under deler av huset. Det er tilgang til krypkjeller via luke i kjellervegg. Det er stubbloft av bord og sutakplater. Det er en bæresøyle i teglstein i krypprommet. Tretrapp med tette trinn med teppe. Det er en bod under trappen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har opplegg for vaskemaskin og dusj. Det er montert en utslagsvask. Det er naturlig ventilering med to ventiler i vegg.

Bad

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel. Gulvet er flislagt med sokkelflis langs vegger. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Det er mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er fliser på vegg over benken. Integriert koketopp og stekeovn. Plass til oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er et toalettrom delvis under trapp i første etasje. Det er montert toalett og servantskap.

Det er etablert et enkelt toalett i kjellere. Det er montert toalett og servant. Toalettet er bygget opp på en trekasse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran synlig i kjeller. Det er avløpsrør av støpejern (soil) og plast. Lufting av avløp er avsluttet i kott i andre etasje, med en durgoventil.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det står en 200 liters varmtvannsbereder, fra 2005, i krypkjelleren.

Sikringsskap med 17 kurser og en hovedsikring på 40 amp. Skapet er plassert i kott i andre etasje. Det er hovedsakelig automatsikringer som er skiftet i senere tid. Inntaket er plassert på loftet.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eldre del av boligen har støpt grunnmur. Tilbygget har leca-blokker som er pusset.

Det er en murt støttemur og trapp i hagen. Skrånende terreng.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent utførsel og alder.

Det ble observert noen rør i krypprom og utvendig. Disse er trolig fra eldre. Det er ikke observert noen oljetank.

Det må undersøkes om det er nedgravd olje tank på eiendommen eller om den er fjernet. Anbefaler fjerning av eldre rør i boligen til olje/parafin.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger kun en fasadetegning fra tilbyggsår i 1990.

Ellers foreligger det ingen tegninger.

Rommene i kjelleren er ikke godkjent som rom for varig opphold.

I andre etasje er det trolig åpnet opp inn til kott i knevegger.

Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Dette er

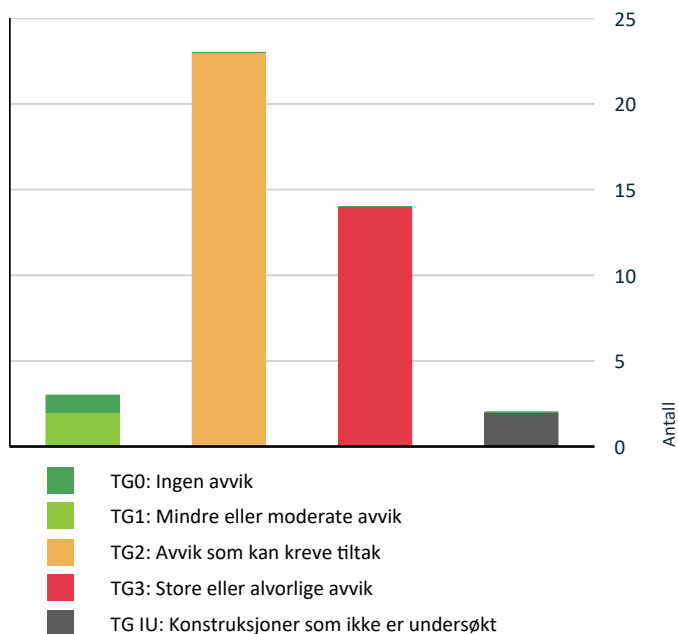
en risiko da det ikke foreligger godkjente, byggemeldte

tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til

originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

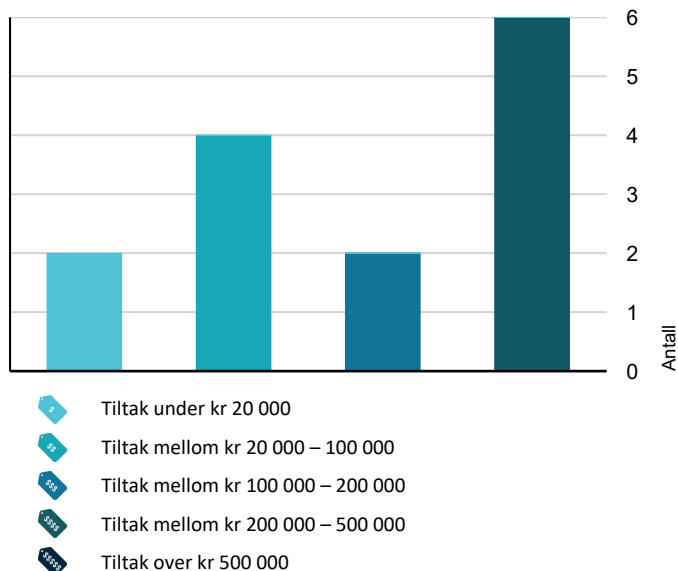
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1923

Kommentar

Ihht tidligere takst.

Anvendelse

Bolig

Standard

Lav standard

Vedlikehold

Noe etterslepene vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg	Tilbygg i første etasje.
2021	Modernisering	Skiftet vindu på soverom mot hage
2021	Modernisering	Skiftet vindu og terrassedør i stuen, mot hage

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Undertak av rupanel, tekket med papp. Synlig på loft og under takstein fra balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er råte, fuktmerker og svartsopp i undertak. Synlige spiker igjennom undertak.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det er registrert omfattende slitasje og skader på taktekkingen. Betongtaksteinene har tydelig mosevekst og aldringsslitasje. Undertaket viser råte, fuktmerker og svartsopp, noe som indikerer fuktinntrengning over tid. Synlige spiker igjennom undertaket kan bidra til lekkasjer og ytterligere skadeutvikling.

Avvikene skyldes hovedsakelig elde, manglende vedlikehold og fuktpåvirkning over tid.

Taktekkingen og undertaket har vesentlige avvik og er vurdert til TG 3. Tiltak: Taktekkingen må skiftes eller utbedres. Det anbefales å engasjere fagperson for nærmere undersøkelse og planlegging av utbedring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Høy fukt nivå på under tak



Høy fukt nivå på under tak



Synlig manglede beslag og utett mellom vegg og tak fra loft, vann inn driv.

! TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål.

Kun befart fra bakkenivå og fra balkong. Ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er utett beslag mellom balkong og terrassedør. Manglende takrennebeslag.

Det er ikke tett beslag mellom takoppløft og tak.

Det er synlige skjevheter og drypplekkasjer på takrenner.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende/utette beslag bør utbedres for å forhindre vann-inntregning i bakenliggende konstruksjoner.

Ved omlegging av tak bør renner, nedløp og beslag skiftes.

Ved utbedring av kledning er det anbefalt å montere musebånd, slik at man kan forhindre skadedyr inn i konstruksjonene.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Tilbygget har isolert reisverk fra tilbyggsår.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningen er råteskadet i nedkant, rundt vinduer og dører, samt vindskier.

Det er ikke synlig musebånd i nedkant av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Saltak med plassbygde takstoler fra byggeår. Skråtaket er isolert. Gulv/etasjeskillet er isolert med sagflis. Det er lagt delvis gangbart gulv på loft. Det er ventil i gavl.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er begrenset lufting på takoppløft.

Synlig råte i lekter og sløyfer under takstein. Det ble målt opp til 50 vekt% fukt i trekverk på loft. Ved nivåer over 20 vekt% vil det utvikles råte.

Det er synlige skjevheter på bæring over takoppløft. Synlig fukt på innsiden av undertak på takoppløft. Det er større sprekker ut mot yttertak. Dette gir fare for vanninn driv på loft og i tak-konstruksjonen. Isoleringen av skråtaket har tettet igjen luftingen.

Det ble observert musefeller på loftet på befaringen.

Loftsluken er uisolert og uten tettpakning. Dette gir fare for økt kondensering og varmetap fra boligen. Luken bør skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

De registrerte avvikene med fukt, råte og skjevheter i takkonstruksjonen medfører økt risiko for lekkasjer, svekket bæreevne og videre skadeutvikling i konstruksjonene. Begrenset ventilering og uisolert loftsluke gir fare for kondens, varmetap og ytterligere fuktskader. Observasjon av musefeller indikerer mulig skadedyrproblematikk. Skadene kan utvikle seg raskt dersom tiltak ikke iverksettes, og kostnadsestimatet må sees i sammenheng med utskifting av takteking.

Tak konstruksjonen må beregnes revet og gjenoppbygget. Forsterkning av bæring anbefales ved utskifting av takteking, da dagens dimensjonering ikke tilfredsstiller dagens krav (avstand mellom takstoler større enn cc60).

Kostnader må vurderes samlet med tiltak for takteking

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fukt merker og svarte sopp i under tak og sperrer.



Fukt merker og svarte sopp i under tak og sperrer.



Synlig nedbygning i tak konstruksjon i bærebjelke.



Vinduer

Isolerglassvinduer i trerammer. Noen vinduer ble skiftet i 2021. Resten er fra 1985-1997.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduene har råteskader.

Noen vinduer har svartsopp rundt glass.

Eldre vinduer er trolig punkterte glass.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Utvendig omramning og tetning skal hindre regn i å trenge inn i vegg, denne utførelsen er utsatt for fukt og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen. Utvendig beslag og omramning må utbedres på nyere vinduer.

Eldre/opprinnelige vinduer har dårlig tetting og isolasjonsevne enn dagens produkter, utskifting vil føre til redusert energiforbruk til oppvarming av boligen. Anbefaler utskifting av vinduer i forbindelse med oppgradering av bolig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Svartsopp og kondens på innvendig vindus rammer.



Svartsopp og kondens på innvendig vindus rammer.



Svartsopp og kondens på innvendig vindus rammer.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er mindre enn 5 cm fra terrassegulvet og opp til døråpningen i terrassedøren. Dette vil medføre fare for snø/vanninndriv.

Det er svelling i inngangsdøren. Råte i bunn av kjellerdør.

Håndtak på terrassedør i andre etasje er løst.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Inngangsdøren og kjellerdør bør vurderes skiftet.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en balkong i treverk i andre etasje.

Terrasse i treverk utenfor stue i første etasje. Terrassen har fundament av treverk.

Vurdering av avvik:

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

Balkongen har merkbar svikt og helling ut fra vegg. Rekkverket har sluppet festet i vegg.

Det er sprekker og råte i rekkverk på både balkong og terrasse. Gulvet er slitt. Synlige skjevheter.

Fundamentet på terrassen er i treverk og går helt ned til bakken. Dette gir økt fuktopptrekk og kortere levetid på treverket. Det er mugg og fuktmerker på treverket.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Balkongen i andre etasje må utbedres.

Det må beregnes råte i terrassebjelker, spesielt i overgang inn mot vegg. Det anbefales ikke at balkong tas i bruk før den er utbedret/bygget på nytt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Innfesting i vegg har store glipper



Flass i maling.



Fukt opp trekk fra terreng i stopler.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater bærer preg av høy alder og manglende vedlikehold. Det er sprekker i trepanel, løs tapet på vegger, fuktmerker og skjevheter på gulv.

På toalettrommet er det store svellinger i laminatgulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes oppgraderinger og vedlikehold av vegger, himlinger og gulv.



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene.

Planavvik opp til 30-50 mm målt i stue og kjøkken i første etasje og hall i andre etasje, målt med laser over hele gulvet.

40 mm målt over 2 meter.

Synlig uisolert bjelkelag ned mot kryp kjeller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Merkbar svikt og nedbøying. Skjevheter er synlige i himling og gulv i andre etasje.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Punktet må ses i sammenheng med punkt for krypkjeller.

Deler eller hele bjelkelag må beregnes byttet i første etasje.

Det er registret høye fuktverdier og spor etter skadedyr i underliggende krypkjeller. Synlige skjevheter på undersiden av bjelkelag. I henhold til alder og fuktnivåer må det beregnes råte i bjelkelag spesielt in mot grunnmur som har begrenset tilgang på grunn av lav høyde fra terreng.

Prisestimat er vurdert ut fra mulig oppretting fra kryp kjeller og avretting masser opp på bjelkelag hvis mulig. Det må undersøkes nærmere med tanke på bæring og stabilitet av bjelkelag.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Synlig skeivheter under siden bjelkelag og bære søyle.



Synlig uisolert bjelkelag.

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt.

Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved utleie er det krav til rapport på radonmåling.

! TG 2 Pipe og ildsted

Pipen er av teglstein fra byggeår. Den er oppgradert med stålrør i senere tid.

Det er en vedovn i spisestuen og en peis i stuen.

Feieluke på loft og i kjeller.

Pipen ble sist feiet i 2023. Siste tilsyn gjennomført i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Det er sprekker i brannmuren i spisestuen.

Det er rust på feieluke på loft. Synlige rennemerker på pipe ved feieluke i kjeller.

Det er et blybeslag rundt pipe over tak. Beslaget er brettet feil. Pipen er pusset over tak.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Ildsted bør ikke benyttes før avvik er lukket.

Ved omlegging av tak bør beslag på pipe skiftes.

Det må beregnes en gjennomgang av feier.

Det kan bli fyringsforbud om avvikene ikke lukkes.



! TG 2 Radon

Tilstandsrapport



! TG 3 Kryp Kjeller

I kjelleren er det fliser og belegg på gulv. Malte overflater på vegger og panel i himling.
Det er noen utforede trevegger.

Det er krypkjeller under deler av huset. Det er tilgang til krypkjeller via luke i kjellervegg.
Det er stubbloft av bord og sutakplater. Det er en bæresøyle i teglstein i kryprommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det ble observert mye edderkopper og edderkoppreder i krypkjelleren.
Det er vannmerker på vegger og fjell.

Synlig kondensering, drypping fra rør og spor etter borebiller.
Det renner konstant fra varmt vanns bereder til grunn i kryp kjeller.
Det er store skjevheter i stubbloftet. Synlig bæresøyle av teglstein, det er trolig manglede eller endret bæring i konstruksjonen/bjelkelaget.
Det er begrenset tilgang til bjelkelag og sviller på grunn av deler av kryp kjeller har lav høyde fra terreng/fjell inn mot tilbygg.
En merkbar mugglukt ble observert i kjeller og kryp kjeller.
Det ble målt opp til 25 vekt% fukt i bjelkelaget. Ved nivåer over 20 vekt% vil det utvikles råte og sopp.

Luftfuktigheten ble målt til 76% RF (relativ fuktighet). Denne bør holdes under 70%.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Dårlig ventilering vil føre til et fuktig innneklima. Det vil da utvikles råte, sopp og gi grobunn for skadedyr. Det bør etableres bedre ventilering, fuktsperre på grunn og montering av en fast avfukter. Råteskadet treverk bør skiftes ut.

Det er beregnet fjerning av alt organisk/utformet treverk i kjeller på vegger.
Kjeller er beregnet kun til lagring, det må gjøres tiltak med luft avfukter og bedre ventilering.

Krypkjeller ses i sammenheng med etasjeskiller. Det er beregnet bytte av bjelkelag over krypkjeller, da det må beregnes større råteskader og skjevheter, samt oppgradering av bæresøyer/dragere i krypkjeller. Det krever nærmer undersøkelser av fukt/råteskader og beregning av bæring, samt nytt bjelkelag med overliggende laster. Prisestimatet har stor usikkerhet pga veldig begrenset inspeksjonsmulighet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Måling av RF/luft fuktighet til over 76% og kondensering på ca 10 grader.



Fukt måling i bjelkelag.



Synlig fukt og salt utslag in mot grunnmur tilbygg.

Tilstandsrapport



Kondensering på rør og lav høyde/begrenset tilgang.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med tette trinn med teppe.
Det er en bod under trappen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Boden er fuktig og det er en merkbar mugglukt og synlige fuktmerker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det ble målt opp til 19 vekt% fukt i treverk under trappen. Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av sopp, råte og mugg. Det er noe spor etter borebiller.

Det må etableres bedre ventilering av bod under trapp, slik at treverk kan tørke tilstrekkelig. Skadet treverk bør skiftes ut.

Det må gjøres nærmere undersøkelser av bygningens vegg-konstruksjon. Det er indikasjoner på at det er sannsynligvis er råte i tømmer-konstruksjon, skjult bak utvendig kledning.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er frihøyde under 2 meter i dørkarmer i andre etasje. Døråpninger er smalere enn dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Elder dører kan ha ukurante mål på døråpninger. Dette kan gi en merkostnad ved utskifting av dører/karmer.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Svartsopp og fuktmerker på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.

Rommet må renoveres.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det ble målt fall på 20 mm fra topp flis ved dør og til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

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

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Rommet må renoveres.

Gulvet må avrettes med rett fall og oppgraderes for å oppnå dagens standard og krav.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er ikke synlig membran på vegger, i sluk, på terskel eller ved rørgjennomføringer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er rust på skruer i sluk.

Det ble målt høye fuktindikasjoner på gulv på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Badet må beregnes renoveret. Tette sjiktet må utbedres/legges.

Det må beregnes at det kan være råte i baken liggende konstruksjoner. Kostnads estimat beregnes for renovering av hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og dusj.
Det er montert en utslagsvask.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med to ventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble hullborret fra spisestuen. Det lot seg ikke borre helt inn, da det er laftet tømmer i vegg. Det gir risiko for at skjulte skader ikke kan avdekkes på befaring.



Hulltaking måling inn mot tømmer vegg.



Forhøyde fukt indikasjoner på gulv rundt sluk.

2. ETASJE > BAD

Generell

Det foreligger ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er flass i maling på vegg og himling, spesielt rundt dusjkabinettet.
Dusjkabinettet tar i tak.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan omfanget øke over tid med ytterligere konsekvenser.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med sokkelflis langs vegger. Rommet har elektriske varmekabler.

Gulvet ble målt til flatt gulv fra topp sluk til gulv ved dør.

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

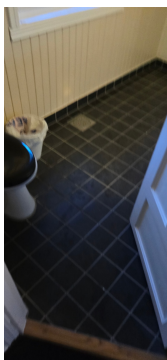
Gulvet er helt flatt.

Konsekvens/tiltak

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

Gulvet må avrettes med rett fall og oppgraderes for å oppnå dagens standard og krav.

Lekkasjevann kan renne ut av rommet på grunn av manglede tettesjikt ved dør.



Eike terskel uten oppbrett membran.

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er ikke sluk under dusjkabinett. Avløpsør går gjennom gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

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

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Våtrommet må renoveres for å oppnå dagens standard og krav.

Ved befaring er det observert at sluket er av eldre type, antatt fra ca. 1990, med klemring montert nede i sluket. Membran og mansjett er lagt over klemringen, noe som er i strid med dagens krav til utførelse. Dette regnes som en utførelsesfeil og gir redusert tettesikkerhet.

Membransystemets tekniske levetid er normalt 20–30 år, og det vurderes at levetiden er utgått. Det må derfor forventes at tettheten er svekket, og at det foreligger risiko for lekkasjer ved vannsøl eller vannansamling på gulv og vegger.

Badet er i daglig bruk, og kan fungere med forsiktig bruk, men oppfyller ikke dagens krav til byggteknisk forskrift (TEK). For å oppnå dagens standard og sikre funksjonell tetthet, må badet rehabiliteres.

Anbefalt tiltak: Rehabilitering av våtrom med nytt sluk og membransystem i henhold til dagens krav.

Det må beregnes at det kan være råte i bakenliggende konstruksjoner. Kostnadsestimat beregnes for renovering av hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er susing i toalettet. Dette tyder på en lekkasje i sisterner.

Fuktmerker i bunn av servantskapet kan indikere at det er en lekkasje eller kondensering i vannlås.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Toalettet må skiftes eller utbedres. Lekkasjen vil føre til økt vannforbruk.

Vannlåsen i servantskapet må undersøkes og utbedres.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er hullborret i vegg mot bad. Synlig rupanel og isolasjon. Normale fuktindikasjoner målt.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Eldre innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er fliser på vegg over benken.

Integrert koketopp og stekeovn. Plass til oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er fuktmerker og flass i overflater. Trapping i skjøter på benkeplaten. Svelling i bunnplater og sokler.

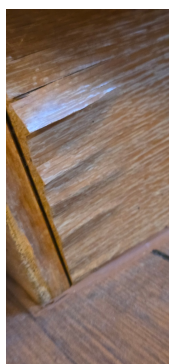
Det er ikke montert komfyrvakt eller vannstopp.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det anbefales montering av vannstopp og komfyrvakt.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Det er etablert et enkelt toalett i kjellere. Det er montert toalett og servant.

Toalettet er bygget opp på en trekasse.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrom mangler avtrekk og har en enkel stander med høy slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Rommet må beregnes renoveret/fjernet. Det er synlig mugg på vegger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avtrekks-røret er løst og det ble registrert støy fra ventilatoren på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ventilatoren bør beregnes skiftet ved oppgradering av kjøkken.



wc kjeller



wc kjeller

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er et toalettrom delvis under trapp i første etasje.
Det er montert toalett og servantskap.

Vurdering av avvik:

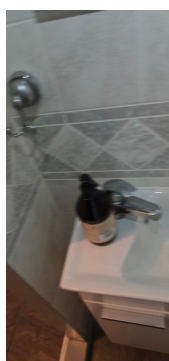
- Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er lav takhøyde i rommet. Døren inn er en skapdør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Toalett rommet i første etasje må beregnes renoveret. Det må gjøres nærmere undersøkelser om mulig utvidelse, da det er trangt og rommet har en lav takhøyde.



Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran synlig i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er merkbar rusting i vannrør ved testing av vanntrykk.
Rust på stoppe kran. Kondensering og irr på rør i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det må beregnes oppgradering og utbedring av røropplegg.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern (soil) og plast.
Lufting av avløp er avsluttet i kott i andre etasje, med en durgoventil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.

Kloakklufting må føres opp over tak, og kanal/rør isoleres igjennom kaldt loft. Anlegget må sjekkes av fagperson.
Anlegget må beregnes oppgradert betydelig for å tilfredsstille dagens standard og funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er svartsopp på enkelte vinduer. Dette er tegn på dårlig ventilering. Dårlig ventilering vil medføre dårligere innneklima og økt fuktbelastning på innvendige forhold.

! TG 3 Varmtvannstank

Det står en 200 liters varmtvannsbereider, fra 2005, i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Det lekker fra sikkerhetsventilen på varmtvannsbereideren.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Varmtvannsbereideren må utbedres eller skiftes. Konstant lekkasje fra sikkerhetsventil ned på gulv i krypkjeller, øker fuktigheten i kjeller og gir et høyt strøm forbruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med 17 kurser og en hovedsikring på 40 amp. Skapet er plassert i kott i andre etasje.

Det er hovedsakelig automatsikringer som er skiftet i senere tid. Inntaket er plassert på loftet.

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.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Tilstandsrapport

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?

Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

Generell kommentar

Det er en del løse kabler og kabler med manglende isolering i boligen. Det må beregnes utbedringer etter kontroll. Kostnadsestimatet gjelder kun en kontroll.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

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?
Ja Brannslukker er fra 2001. Det er krav til en brannslukker som er nyere enn 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell synlig i kjeller.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ingen synlig drenering. Høye fuktverdier målt i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Manglede drenering gir en høy fukt belastning på kjeller og grunnmur.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eldre del av boligen har støpt grunnmur. Tilbygget har leca-blokker som er pusset.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Synlige sprekker, riss og rustsprengning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



! TG 3 Forstøtningsmurer

Det er en murt støttemur og trapp i hagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnads estimat er kun beregnet for lokale utbedringer på støttemurer og trapp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Terrengforhold

Skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er fjellgrunn foran boligen med helling inn mot grunnmur og synlig fukt inn i kryp kjeller. Usikkert kostnads estimat. Det må innhentes uttalelse og pris fra grunn og anleggs entreprenør før mulig tiltak/løsning på terreng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent utførsel og alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

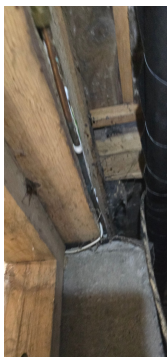
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG IU Oljetank

Det ble observert noen rør i kryprom og utvendig. Disse er trolig fra eldre. Det er ikke observert noen oljetank.

Det må undersøkes om det er nedgravd olje tank på eiendommen eller om den er fjernet. Anbefaler fjerning av eldre rør i boligen til olje/parafin.

Tilstandsrapport



Rør til olje/parafin



Rør til olje/parafin



Rør til olje/parafin inn i kjeller

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 320 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 050 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 050 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

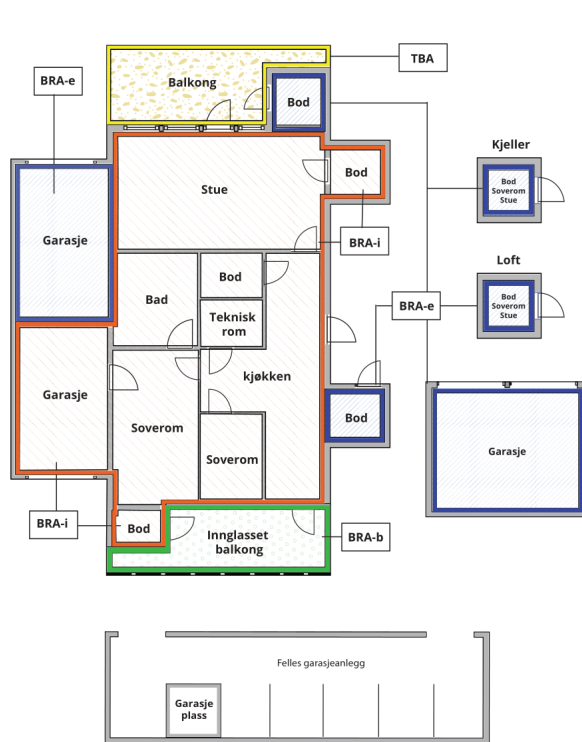
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		26		26		6	32
1. Etasje	92			92	23		92
2. Etasje	59			59	4	8	67
Loft							
SUM	151	26			27	14	191
SUM BRA	177						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Kjellerrom, toalettrom, kryperom	
1. Etasje	Bad/vaskerom, toalettrom, gang, kjøkken, stue, spisestue, soverom		
2. Etasje	Hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kott, bad		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

I første etasje er takhøyden fra 2,37-2,71 meter.

I andre etasje er det takhøyder opp til 2,5 meter og skråtak.

I kjellere er det takhøyden fra 1,1-2,17 meter. Kryp kjelleren og Toalettrom/bod er ikke målbar.

Terrasse og balkong er med som TBA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Skråtak og planløsning i 2. etasje gjør det vanskelig måle opp arealet i boligen helt nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger kun en fasadetegning fra tilbyggsår i 1990. Ellers foreligger det ingen tegninger.

Rommene i kjelleren er ikke godkjent som rom for varig opphold.

I andre etasje er det trolig åpnet opp inn til kott i knevegger.

Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente, byggemeldte tegninger.

Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

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: Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er for lite dagslys i andre etasje soverom.

Det er takhøyde under 2,2 meter på bad i andre etasje.

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	150	27

Kommentar

Enebolig Kjeller og kott er med som s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2025	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Rokkeveien AS v/Christer Kraft	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	141	78		0	2972.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rokkeveien 16

Hjemmelshaver

Rokkeveien AS

Kommentar

Tomten vil bli seksjonert opp og delt med tre andre eneboliger.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Brødløs, med gangavstand til butikker, skole, idrettshall og barnehage.

Adkomstvei

Privat vei ut til fylkesvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende. Eiendommen ligger i et område merket med hensynssone H810, krav om felles planlegging.

Om tomten

Det er gitt en byggetillatelse for tre eneboliger til på tomten. Eier informerer om at det vil bli gjennomført en seksjonering av eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ingen		Nei
Eier			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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.