





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Televeien 6, 1870 ØRJE
 MARKER kommune
 # gnr. 94, bnr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 09.02.2025

Rapportdato: 12.02.2025

Oppdragsnr.: 21049-1681

Referansenummer: RZ2030

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstoppdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Virksomheten har inngått en avtale med Fremtind Forsikringsselskap, og i samarbeid med flere andre takstingeniører i Østlandsområdet, håndterer vi reklamasjonssaker i forbindelse med kjøp og salg av fast eiendom. Vi er i tillegg sertifiserte av In4mo.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig med uinnredet kjeller på totalt 167 m², oppført i 1969, og en frittliggende dobbel garasje på 40 m², oppført i 1987.

Boligen har en funksjonell planløsning med 1. etasje bestående av entré, gang, tre soverom, bad og en åpen stue-/kjøkkenløsning med utgang til hagen. Kjelleren inneholder flere uinnredede rom, hvor omfattende renoveringsarbeid er påbegynt.

Oppvarming og tekniske installasjoner:
Boligen varmes opp med en luft-til-luft varmepumpe og en vedovn i stuen, supplert med elektrisk oppvarming via panelovner. Det er en 200 liters varmtvannsbereider fra 2020, plassert i kjelleren.

Bad i 1. etasje:

Badet har vinylbelegg på gulvet og fliser på veggene. Innredningen består av en kombinasjon av glatte og profilerte fronter, en helstøpt servant med kromfarget ett-greps blandebatteri, samt et sideskap og speil med integrert belysning. Videre er badet utstyrt med dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Belysningen ivaretas av en taklampe, mens oppvarming skjer via en veggmontert panelovn. Ventilasjonen skjer gjennom en elektrisk avtrekksvifte. Badet ble oppgradert i 2020 med nytt vinylbelegg og sluk.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en klassisk og stilren utforming med mørke trefronter på over- og underskap, kombinert med benkeplater i tre. Kontrasten mellom mørke skap og lyse veggpaneler gir et moderne, men tidløst uttrykk. Benkeplaten strekker seg langs begge sider og gir god arbeidsplass. Det er nedfelt en sort komposittkum med tilhørende ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert innebygd stekeovn, mikrobølgeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin plassert under benkeplaten. Over koketoppen på venstre side er det montert kjøkkenplater på veggen for enkel rengjøring. Kjøkkenventilatoren er montert i overskap med avtrekk ut. Kjøkkenet ble modernisert i 2021.

Oppgraderinger og tekniske installasjoner:

- Drenering fornyet i 2023.
- Avløpsrør av plast fra 2023.
- Utvendige avløpsrør og vannledning av plast (PEL) fra 2023.

For ytterligere detaljer henvises det til rapportens enkelte punkter med mer utfyllende beskrivelse og vurdering av overflater, innredninger og tekniske installasjoner.

Selveier tomt på 1 222 m², pent opparbeidet med en kombinasjon av gruset gårdsplass, plen og beplantning. Eiendommen ligger i et tilnærmet flatt terreng. Det er god adkomst til eiendommen med mulighet for parkering på egen tomt, samt en dobbel garasje som gir ekstra lagringsplass for bil,

utstyr og verktøy. Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde med kort vei til Ørje sentrum og naturområder i nærheten.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har stål/aluminiumsplater som taktekkning fra 2004. Besiktet fra takfot.

*Av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomføringene i taktekket ikke kontrollert fra tak.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål av ukjent alder. Det er montert faste stigetrinn til pipen, som har pipebeslag, men ingen pipehatt. Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår.

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter med forenklet undertak av bordtak. I deler av loftet er det lagt gulv, tilkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1.etasje fra 2019 og 2022.

Kjeller har trevinduer med koblet glass fra byggeår.

*Arbeider er utført som egeninnsats

Ytterdøren er fabrikkmalt med glassfelt, av ukjent alder, men av nyere dato.

Balkongdør i tre med 2-lags glass i stue/kjøkken med utgang til hage fra 2022.

Utvendige trapp trapp i stål.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje

- Gulv: Laminat og trestavs parkett.
- Vegger: Brystningspanel, panel og malte plater.
- Himling: Himlingsplater.

Kjeller

- Gulv: Heltre furugulv og grus.
- Vegger: Lecavegger og furupanel.
- Himling: Furupanel.

*Overflater i 1.etasje er oppgradert etter byggeåret.

Trebjelkelag som etasjeskiller, uten isolasjon og diffusjonssperre.

1.etasje:

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 40 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

Beskrivelse av eiendommen

Kjeller:

Det påvises råteskader og høydeforskjeller på over 40 mm. Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen." Teglstainspipe fra byggeåret med montert vedovn i stue av ukjent alder. Sotluke plassert i kjeller.

*Ansaret for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Kjelleren ligger under terreng, og enkelte vegger er utlektet fra grunnmuren.

Hulltaking ble ansett som unødvendig, da flere av veggene hadde omfattende råteskader som gjorde det mulig å gjennomføre fuktmåling i bunnsvill og inspisere konstruksjonen direkte. Boligen har en innvendig malt tretrapp ned til kjeller fra byggeår. I Innvendige dører består av malte trefinerdører og fyllingsdører. Døren til det ene soverommet er en finerdør av nyere dato.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

Badet i 1. etasje har vinylbelegg på gulvet og fliser på veggene. Baderomsinnredningen består av en kombinasjon av glatte og profilerte fronter, en helstøpt servant med et kromfarget blandebatteri, samt et sideskap og speil med integrert belysning. Videre er rommet utstyrt med et dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Belysningen består av en taklampe, og oppvarming skjer via en panelovn montert på veggen. Ventilasjon ivaretas gjennom en elektrisk avtrekksvifte.

Oppgraderinger:

Det er lagt nytt vinylbelegg på gulvet og montert nytt sluk i 2020.

Gjeldende byggeforskrift: Teknisk forskrift 2017/1997.

Dokumentasjon: Arbeidene er utført som egeninnsats uten dokumentasjon.

Veggene er flislagte, og taket har panelplater med taklampe. Gulvet har vinylbelegg med panelovn på vegg som varmekilde. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Målingene viste en høydeforskjell på 30 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen. Dørterskelen har en høyde på 70 mm.

Våtrommet har et sluk i plast fra 2020 med vinylbelegg som tettesjikt

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

Badet har elektrisk styrt vifte, tilluft via spalte under dørblad
Hulltaking er ikke utført, da vannledningene ikke er lagt i vegg. I henhold til forskrift til avhendingslova, Tryggere bolighandel, ble det gjennomført fuktsøk på overflater og kontroll av etasjeskille rundt gjennomføringer fra kjeller ved hjelp av et Protimeter MMS2, uten å

påvise noen unormale forhold

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har en klassisk og stilren utforming med mørke trefronter på både over- og underskap, kombinert med benkeplater i tre. Kontrasten mellom de mørke skapene og de lyse veggpanelene gir et moderne, men tidløst uttrykk.

Benkeplaten strekker seg langs begge sider av rommet, og gir god arbeidsplass. Det er nedfelt en sort komposittkum med et matchende ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert innebygd stekeovn, mikrobølgeovn, kjøl-/fryseskap og en oppvaskmaskin plassert under benkeplaten. Over koketoppen på venstre side er det montert kjøkkenplater på veggen for enkel rengjøring. Kjøkkenventilator er montert i overskap med avtrekk ut.

*Det er ettermontert en komfyrvakt, men ikke waterguard.

Kjøkkenventilator er montert i overskap med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber fra byggeåret, med stoppekran plassert i kjelleren.

*Enkelte forgreninger er skiftet ut ved behov.

Avløpsrør av plast fra 2023. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Det er påvist enkelte rørdeler i støpejern fra byggeåret, som har overskredet mer enn halvparten av sin forventede levetid. (TG2) Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegg. Avtrekk fra kjøkken og bad.

* Det er registrert tegn på innvendig kondensering på vindusglassene. Årsaken er manglende ventilasjon. For at ventilasjonen skal fungere optimalt, må tilluftsventilene holdes åpne.

Boligens varmekilder består av en luft til luft varmepumpe og en vedovn i stue, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

* Varmepumpen ble installert i XXX.?

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2020, plassert i kjeller.

*Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Endringer i forskrifter:

I 2010 ble det innført krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 2000 W. Mange produsenter tilpasset seg dette ved å produsere beredere med en effekt på 1950 W. I 2014 ble kravene i NEK 400 skjerpet, slik at fast tilkobling nå gjelder for alle beredere med en effekt over 1500 W.

Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) innførte kravet om fast tilkobling fordi varmtvannsberedere vanligvis står på samme sted gjennom hele sin levetid. Bruk av stikkontakt kan føre til varmeutvikling og økt brannfare.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i trappenedgangen til kjelleren. Boligen har en kombinasjon av åpent og skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 63 amp
- Kurser 13

*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 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.

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Ny drenering i 2023.

*Arbeider er utført av Granli Rør AS og Belgen Multiservice Enebolig med grunnmur av lettklinkerblokker. Fundamentene består sannsynligvis av støpte betongsåler som grunnlag for Leca-muren.

*I stedet for et støpt betongdekke har kjelleren et bjelkelag som etasjeskille. Dette innebærer at trebjelker er brukt til å bære gulvet over kjelleren. Slike bjelkelag kan være utsatt for fukt og råte hvis kjelleren ikke er tilstrekkelig ventilert eller beskyttet mot fuktighet. Det er derfor viktig å sikre god drenering rundt grunnmuren og sørge for tilstrekkelig ventilasjon i kjelleren for å forhindre fuktskader. ☒

Eiendommen ligger i et relativt flatt terreng med fall inn mot bygningen.

*For å hindre at overflatevann, som regn- og smeltevann, renner inn mot bygget, bør terrenget ha en helning på minimum 1:50 ut fra veggene over en avstand på minst 3 meter i alle retninger. Dette tilsvarer en høydeforskjell på 6 cm over 3 meter. I tillegg er det viktig å lede vann fra taknedløp vekk fra boligen. ☒
Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).

*Arbeider er utført av Granli Rør AS og Belgen Multiservice

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

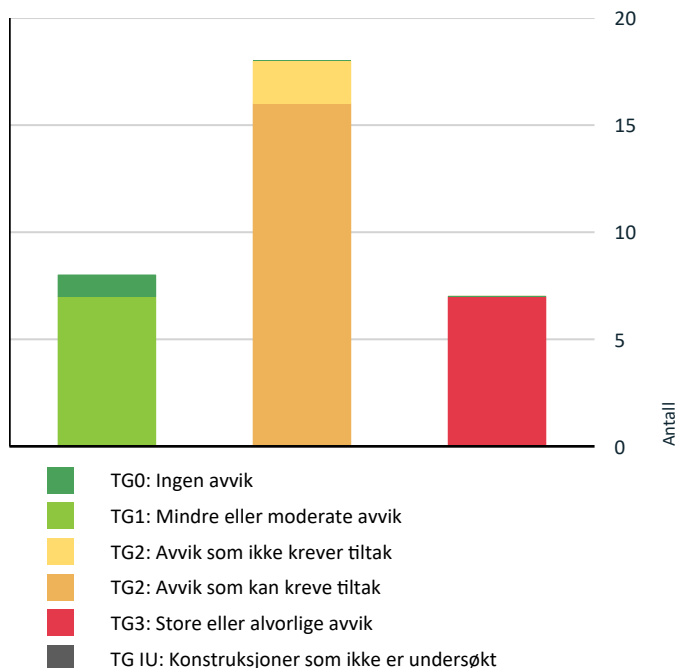
Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av boligen, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning.

Eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

Dersom byggemeldte tegninger ikke er tilgjengelige, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer i hulrom, sjakter eller andre skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for oppmåling.

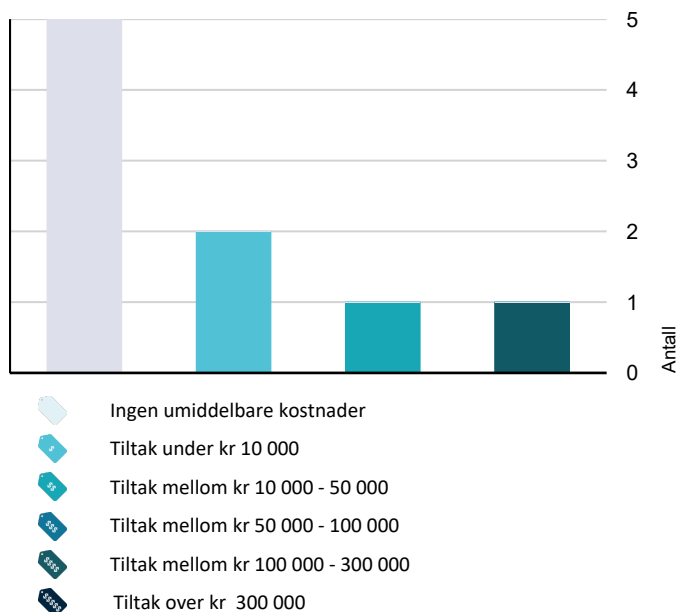
Sammendrag av boligens tilstand

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

Norsk Takst informerer innledningsvis i rapporten at vurderingen av våtrom og sikkerhet skal skje i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet for befaringen. Dette avviker fra veiledningen fra Tryggere Bolighandel, og derfor vurderes forholdene etter referansenivået (reglene som gjaldt på tidspunktet for oppføringen). Det settes ikke dårligere tilstandsgrader. Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for alle og som ikke har betydelig innvirkning på bygningens tilstand, omtales normalt ikke. Ifølge premisseteksten fra Norsk Takst på side 4 i rapporten, kan det for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, hvor tiltak er påregnelig, settes et anslag for kostnadene knyttet til utbedring av avviket. I henhold til § 2-22 i Forskrift til avhendingslova er det kun krav om å gi et sjablongmessig anslag for kostnadene ved utbedring av rom eller bygningsdeler som tildeles TG3. Derfor er det i denne rapporten kun gitt sjablongmessige anslag for utbedring av avvik ved TG3.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Benyttes til boligformål.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er vedlikeholdt de siste årene, se informasjon fra eier under.

Tilbygg / modernisering

2023	Drenering	Ny drenering i 2023. Arbeider er utført av Granli Rør AS og Belgen Multiservice
2023	Avløp	Avløpsrør av plast fra 2023. Arbeider er utført av Granli Rør AS
2023	Utvendige avløpsrør av plast og vannledning	Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Arbeider er utført av Granli Rør AS og Belgen Multiservice
	Luft til luft varmepumpe	
	Elektrisk anlegg	Alt elektrisk arbeid i boligen er utført av Marker EL siden kjøpet av huset, inkludert installasjon av det elektriske anlegget, montering av varmepumpe og ladeboks for elbil.
2022	Dører	Ytterdøren er fabrikkmalt med glassfelt, av ukjent alder, men av nyere dato. Balkongdør i tre med 2-lags glass i stue/kjøkken med utgang til hage fra 2022.
2021	Kjøkken	Kjøkkenet er modernisert
2020	Bad	Det er lagt nytt vinylbelegg på gulvet og montert nytt sluk i 2020.
2020	Varmtvannsbere der	En ca. 200 liters varmtvannsbere der
2019	Vinduer	Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1.etasje fra 2019 og 2022.
2004	Taktekking	

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har stål/aluminiumsplater som taktekking fra 2004. Besiktet fra takfot.

*Av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomføringene i taktekket ikke kontrollert fra tak.

Tilstandsrapport

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Ved kontroll av undertaket ved takfoten ble det avdekket at takpappen ikke er skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål av ukjent alder. Det er montert faste stigetrinn til pipen, som har pipebeslag, men ingen pipehatt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Det påvises manglende nedløp og isdannelse. Takvann blir ikke ledet bort fra grunnmuren. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort.

Det generelle kravet til snøfangere reguleres av Teknisk forskrift (TEK) og lokale byggeforskrifter.

Byggeforskrifter som gjaldt i 2004: TEK97 var den gjeldende forskriften fram til 2010, og den stilte krav om snøfangere der det var risiko for skade på personer eller eiendom.

Produsentens anbefalinger:

Forskjellen mellom ru og glatt overflate:

- Ru overflate (f.eks. standard Decra-takpanner): Reduserer faren for snøras, da snøen i større grad blir liggende og smelter gradvis.
- Glatt overflate (f.eks. Decra Classic Gloss, metalltak eller glatte betong-/teglpanner): Snøen glir lettere av i store mengder, noe som øker faren for skader på personer og eiendom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Lokal utbedring må utføres.

Lokale utbedringer må utføres.

Nedløp må monteres og takvann må ledes bort fra bygningen for å redusere risikoen for fuktbelastning mot grunnmur og drenering. Uten tiltak kan vann samle seg ved grunnmuren, noe som kan føre til økt fuktinntrengning og mulig skade på bygningskonstruksjonen.

Snøfangere var ikke et generelt krav i 2004, men kunne være påkrevd dersom snøras kunne utgjøre en fare.

Ved glatte takpanner bør det vurderes å montere snøfangere, spesielt over inngangspartier, gangveier, parkeringsplasser eller andre områder der snøras kan utgjøre en fare.

TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det bemerkes at kledningen ikke er luftet, noe som er vanlig på eldre hus, men likevel virker å fungere. Dette er normalt avhengig at ytterveggen er mindre tett enn i nyere hus.

På steder hvor det er registrert mye råte i kledningsbord, er det å forvente at veggkonstruksjon har råteskader. Ellers er det generelt med værslitte bord samt malingsavflassing på trekledning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende lufting av kledningen kan føre til dårlig drenering av fukt og redusert uttørkingsevne, noe som øker risikoen for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen over tid. På områder hvor det allerede er registrert omfattende råte i kledningsbordene, er det sannsynlig at også den underliggende veggkonstruksjonen har råteskader. Generelt værslitte bord og malingsavflassing indikerer at treverket er utsatt for fukt og nedbrytning, noe som kan svekke både estetikk og levetid på fasaden.

Tiltak:

- Skifte ut råteskadede kledningsbord og undersøke veggkonstruksjonen bak for eventuelle skjulte skader.
- Ved utskifting av kledning bør det vurderes å montere en luftet konstruksjon for å forbedre drenering og uttørking av fukt.
- Fjerne løs maling og overflatebehandle kledningen med egnet grunning og maling for å forlenge levetiden.
- Jevnlig vedlikehold og inspeksjon av kledningen for å avdekke og utbedre eventuelle skader tidlig.

Kostnadsestimatet avhenger av skadeomfanget. Det er nødvendig med ytterligere undersøkelser før en endelig utbedringskostnad kan fastsettes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter med forenklet undertak av bordtak. I deler av loftet er det lagt gulv, tilkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Isolasjonsmatter ligger enkelte steder tett mot undertaket, noe som begrenser luftingen. Det er også observert lokale råteskader rundt takgjennomføringer samt forekomst av muggsopp/svertesopp på undertaket.

Det er påvist utettheter i dampsperran mellom loftet og boligdelen, noe som kan føre til uønsket fukttransport.

I tillegg er det registrert tegn på museaktivitet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Redusert lufting på grunn av isolasjonsmatter som presser mot undertaket kan føre til opphopning av fukt, noe som øker risikoen for råteskader, muggsopp og svertesopp. Dette kan svekke takkonstruksjonen over tid.

Råteskader rundt takgjennomføringer kan indikere lekkasjer eller kondensproblemer, noe som kan forverres hvis det ikke utbedres.

Utettheter i dampsperran mellom loftet og boligdelen kan føre til varm og fuktig luftlekkasje, som igjen øker risikoen for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen.

Tegn på museaktivitet kan tyde på åpninger eller svake punkter i konstruksjonen som gir gnagere tilgang, noe som kan medføre skader på isolasjon, dampsperre og elektriske installasjoner.

Tiltak:

- Forbedre luftingen ved å justere eller ettermontere luftespalter slik at isolasjonen ikke presser mot undertaket.
- Utrede og utbedre råteskader rundt takgjennomføringer, eventuelt erstatte skadede materialer og sikre tilstrekkelig tetting.
- Tetning av dampsperre for å hindre fukttransport fra boligdelen til loftet, inkludert gjennomgang av overganger, gjennomføringer og skjøter.
- Sikre mot skadedyr ved å tette eventuelle åpninger og sette opp musebånd.
- Regelmessig inspeksjon av loftet for å oppdage eventuelle nye fukt- eller skadedyrsproblemer tidlig.

TG 3 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1.etasje fra 2019 og 2022.

Tilstandsrapport

Kjeller har trevinduer med koblet glass fra byggeår.

*Arbeider er utført som egeninnsats

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellervinduene har sprukne glass med lokale råteskader.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer i kjeller må påregnes en utskifting.

Innvendig kondensering på vindusglass indikerer høy luftfuktighet innendørs. Over tid kan dette føre til fuktskader på vinduskarmene, råte i treverket, soppvekst og redusert levetid på vinduene. Vedvarende kondens kan også svekke inneklimate og føre til økt energiforbruk på grunn av varmetap gjennom vinduene.

- Tiltak vil være å forbedre ventilasjonen i huset.

Kostnadsestimat er for utskifting av kjellervinduer

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 2 Dører

Ytterdøren er fabrikkmalt med glassfelt, av ukjent alder, men av nyere dato.
Balkongdør i tre med 2-lags glass i stue/kjøkken med utgang til hage fra 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert råteskader rundt belistningen på ytterdøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet trevirke bør byttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapp trapp i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

1 TG 3 Overflater

1. etasje

- Gulv: Laminat og trestavs parkett.
- Vegger: Brystningspanel, panel og malte plater.
- Himling: Himlingsplater.

Kjeller

- Gulv: Heltre furugulv og grus.

Tilstandsrapport

- Vegger: Lecavegger og furupanel.
- Himling: Furupanel.

*Overflater i 1.etasje er oppgradert etter byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. etasje:

Det er registrert skader og bruksslitasje, inkludert hakk, merker og andre tegn på slitasje. Flere overflater har generelt behov for vedlikehold. Parkett har stedvis stor glippe til vegg.

Kjeller:

Det er påvist råteskader. Et omfattende renoveringsarbeid er påbegynt, men må fullføres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG3 er satt med bakgrunn i påviste råteskader i kjeller.

1.etasje:

- Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene

Kjeller:

- Ferdigstille renoveringsarbeidet og sikre at råteskadede materialer fjernes og erstattes med nye.

Kostnadsestimat kan ikke fastsettes før en grundigere gjennomgang er utført for å avdekke omfanget av skadene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskiller, uten isolasjon og diffusjonssperre.

1.etasje:

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 40 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

Kjeller:

Det påvises råteskader og høydeforskjeller på over 40 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 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.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat kan ikke fastsettes før en grundigere gjennomgang er utført for å avdekke omfanget av skadene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra byggeåret med montert vedovn i stue av ukjent alder. Sotluke plassert i kjeller.

*Ansvaret for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Pipen er delvis innkledd, men teglsteinspiper skal ha fire synlige sider for inspeksjon. Ved rehabilitering med nytt innvendig røykrør er det tilstrekkelig at to sider er synlige. Kravet sikrer at skorsteinens ytterflater kan inspiseres for sprekker, da slike skader kan føre til spredning av gnister og branngasser. En teglskorstein må derfor være tilgjengelig på alle sider for å muliggjøre kontroll av eventuelle skader.

Sotluken må ikke plasseres nærmere enn 300 mm fra brennbare materialer på grunn av varmeutviklingen ved en eventuell skorsteinsbrann. Alternativt kan brennbar materiale dekket med en plate av ubrennbar materiale. I tillegg skal gulv av brennbar materiale under sotluken beskyttes med en ubrennbar plate, som strekker seg minst 300 mm horisontalt fra luken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

En må regne med at det kan gis avvik av feiervesenet av forholdet.

For eldre piper som denne er oppgradering vanlig, og det anbefales installasjon av ny innmat eller røykrør for å forbedre sikkerhet og funksjonalitet.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren ligger under terreng, og enkelte vegger er utlekket fra grunnmuren.

Hulltaking ble ansett som unødvendig, da flere av veggene hadde omfattende råteskader som gjorde det mulig å gjennomføre fuktmåling i bunnsvill og inspisere konstruksjonen direkte.

Vurdering av avvik:

- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Fuktmåling i bunnsvill og omkringliggende trevirke ble utført med et Protimeter MMS2. Målingene viste et fuktinnhold på 26 vektprosent noe som indikerer råteskader

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Et fuktinnhold på 26 vektprosent i trevirke indikerer et kritisk nivå hvor råteskader har utviklet.

Tiltak:

- Fjerne og erstatte skadet trevirke for å forhindre videre nedbrytning av konstruksjonen.
- Forbedre drenering og ventilasjon rundt og under bygget for å redusere risikoen for gjentakende fuktproblemer. Eier har engasjert Belgen Multiservice, som har utført redrenering rundt boligen.
- Legge fuktsperre mot grunn for å hindre kapillært oppsug av fukt og beskytte konstruksjonen mot videre fuktpåvirkning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har en innvendig malt tretrapp ned til kjeller fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen bærer preg av høy alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utbedring og vedlikehold av trappen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

I Innvendige dører består av malte trefinerdører og fyllingsdører. Døren til det ene soverommet er en finerdør av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Dører kan overflatebehandles ved at de pusses og males.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1. etasje har vinylbelegg på gulvet og fliser på veggene. Baderomsinnredningen består av en kombinasjon av glatte og profilerte fronter, en helstøpt servant med et kromfarget blandebatteri, samt et sideskap og speil med integrert belysning. Videre er rommet utstyrt med et dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Belysningen består av en taklampe, og oppvarming skjer via en panelovn montert på veggen. Ventilasjon ivaretas gjennom en elektrisk avtrekksvifte.

Oppgraderinger:

Det er lagt nytt vinylbelegg på gulvet og montert nytt sluk i 2020.

Gjeldende byggeforskrift: Teknisk forskrift 2017/1997.

Dokumentasjon: Arbeidene er utført som egeninnsats uten dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og taket har panelplater med taklampe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres hull i fliser etter tidligere montert utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer med silikon

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med panelovn på vegg som varmekilde. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Målingene viste en høydeforskjell på 30 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen. Dørterskelen har en høyde på 70 mm.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende dokumentasjon på utførte arbeider

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak, men det bør bemerkes at dette regnes som en risikokonstruksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har et sluk i plast fra 2020 med vinylbelegg som tettesjikt

Årstill: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende dokumentasjon på utførte arbeider

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak, men det bør bemerkes at dette regnes som en risikokonstruksjon.



1.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert kondensdannelse på vanntilførselsrøret til toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedring.

Innredning må påregnes en utskifting.

1.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Badet har elektrisk styrt vifte, tilluft via spalte under dørrblad

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, da vannledningene ikke er lagt i vegg. I henhold til forskrift til avhendingslova, Tryggere bolighandel, ble det gjennomført fuksøk på overflater og kontroll av etasjeskille rundt gjennomføringer fra kjeller ved hjelp av et Protimeter MMS2, uten å påvise noen unormale forhold

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har en klassisk og stilren utforming med mørke trefronter på både over- og underskap, kombinert med benkeplater i tre. Kontrasten mellom de mørke skapene og de lyse veggpanelene gir et moderne, men tidløst uttrykk.

Benkeplaten strekker seg langs begge sider av rommet, og gir god arbeidsplass. Det er nedfelt en sort komposittkum med et matchende ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert innebygd stekeovn, mikrobølgeovn, kjøl-/fryseskap og en oppvaskmaskin plassert under benkeplaten. Over koketoppen på venstre side er det montert kjøkkenplater på veggen for enkel rengjøring. Kjøkkenventilator er montert i overskap med avtrekk ut.

*Det er ettermontert en komfyrvakt, men ikke waterguard.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert i overskap med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber fra byggeåret, med stoppekran plassert i kjelleren.

*Enkelte forgreninger er skiftet ut ved behov.

Vurdering av avvik:

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

Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrørene.

Det er observert tegn til kondensering på rørene, noe som kan skyldes høy fuktighet i omgivelsene og temperaturforskjeller mellom rør og romluft.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kondens på rørene kan føre til korrosjon og svekkelse av rørmaterialet over tid, noe som øker risikoen for lekkasjer og vannskader i tilstøtende bygningsdeler. For å redusere disse fuktrelaterte skadene anbefales det å isolere rørene, noe som vil minimere kondens og beskytte både rør og omkringliggende områder -

Kobberrørene bør inspiseres og rengjøres ved irrdannelse, og beskyttes mot fukt og kjemikalier. Om korrosjonen er omfattende, kan utskifting være nødvendig for å unngå lekkasjer og dyre reparasjoner.

Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra 2023. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Det er påvist enkelte rørdeler i støpejern fra byggeåret, som har overskredet mer enn halvparten av sin forventede levetid. (TG2)

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegg. Avtrekk fra kjøkken og bad.

* Det er registrert tegn på innvendig kondensering på vindusglassene. Årsaken er manglende ventilasjon. For at ventilasjonen skal fungere optimalt, må tilluftsventilene holdes åpne.

TG 1 Varmesentral

Boligens varmekilder består av en luft til luft varmepumpe og en vedovn i stue, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

* Varmepumpen ble installert i XXX.?

TG 2 Varmtvannstank

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2020, plassert i kjeller.

*Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Endringer i forskrifter:

I 2010 ble det innført krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 2000 W. Mange produsenter tilpasset seg dette ved å produsere beredere med en effekt på 1950 W. I 2014 ble kravene i NEK 400 skjerpet, slik at fast tilkobling nå gjelder for alle beredere med en effekt over 1500 W.

Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) innførte kravet om fast tilkobling fordi varmtvannsberedere vanligvis står på samme sted gjennom hele sin levetid. Bruk av stikkontakt kan føre til varmeutvikling og økt brannfare.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det påvises råteskader i trevirke under bereder.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i trappenedgangen til kjelleren. Boligen har en kombinasjon av åpent og skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 63 amp
- Kurser 13

*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

Tilstandsrapport

videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, og det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av arbeidet. Manglende dokumentasjon for resterende deler gjør det vanskelig å bekrefte at hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Spesifikt forbehold:

Eier har opplyst at det er bestilt en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget, som skal gjennomføres før visning. Takstmannen har ikke fått forelagt rapporten fra denne kontrollen ved signering av rapporten, og eventuelle avvik eller feil som avdekkes i el-kontrollen er derfor ikke vurdert her. Interessenter bør selv innhente og gjennomgå el-kontrollrapporten før eventuelt kjøp. Il på offentlig og privat el-kontroll:



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 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.

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

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

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ny drenering i 2023.

*Arbeider er utført av Granli Rør AS og Belgen Multiservice

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:


Ved redrenering benyttes ofte isolasjonsplater på utsiden av grunnmuren for å beskytte mot frost, redusere varmetap og forbedre dreneringsevnen. For optimal effekt bør platene monteres direkte mot grunnmuren, med grunnmursplast som beskyttende lag utenpå. Det registreres manglende topplister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:


Fraværet av topplister kan føre til at jord, fukt og rusk trenger inn mellom grunnmuren og grunnmursplasten. Dette kan redusere dreneringseffektiviteten og øke risikoen for fuktskader på grunnmuren. I tillegg kan manglende topplister føre til at vann renner inn på baksiden av grunnmursplasten, noe som kan forverre fuktproblemer. Montering av isolasjon utenpå grunnmursplasten vil redusere isolasjonsevnen.

Tiltak:

Det anbefales å montere en egnet topplister langs øvre kant av grunnmursplasten for å sikre en tett forsegling mot grunnmuren. Dette vil hindre inntrenging av jord og fukt, samt sikre at dreneringssystemet fungerer optimalt. Topplister bør festes i henhold til produsentens anvisninger for å sikre langvarig beskyttelse. 

Grunnmur og fundamenter

Enebolig med grunnmur av lettklinkerblokker. Fundamentene består sannsynligvis av støpte betongsåler som grunnlag for Leca-muren.

*I stedet for et støpt betongdekke har kjelleren et bjelkelag som etasjeskille. Dette innebærer at trebjelker er brukt til å bære gulvet over kjelleren. Slike bjelkelag kan være utsatt for fukt og råte hvis kjelleren ikke er tilstrekkelig ventilert eller beskyttet mot fuktighet. Det er derfor viktig å sikre god drenering rundt grunnmuren og sørge for tilstrekkelig ventilasjon i kjelleren for å forhindre fuktskader. 

Vurdering av avvik:


- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i et relativt flatt terreng med fall inn mot bygningen.

*For å hindre at overflatevann, som regn- og smeltevann, renner inn mot bygget, bør terrenget ha en helning på minimum 1:50 ut fra veggen over en avstand på minst 3 meter i alle retninger. Dette tilsvarer en høydeforskjell på 6 cm over 3 meter. I tillegg er det viktig å lede vann fra taknedløp vekk fra boligen. 

Vurdering av avvik:

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

Terrenget rundt eiendommen har utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, noe som kan føre til at overflatevann ledes mot bygningen. Dette øker fuktbelastningen på grunnmuren og kjelleren, og kan resultere i fuktskader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende eller utilstrekkelig terrengfall kan føre til at overflatevann samler seg inntil bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i grunnmuren og kjelleren. Dette kan resultere i skader som muggdannelse, råte i trekonstruksjoner og forringelse av bygningsmaterialer. Over tid kan dette påvirke bygningens strukturelle integritet og føre til kostbare reparasjoner.

Tiltak:

For å redusere fuktbelastningen på grunnmuren og kjelleren bør terrenget rundt bygningen justeres slik at det har et fall bort fra konstruksjonen. Anbefalt helning er minimum 1:50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen, tilsvarende et fall på cirka 2 cm per meter. Dette vil bidra til å lede overflatevann vekk fra bygningen og redusere risikoen for fuktskader. I tillegg bør eksisterende dreneringssystemer inspiseres og vedlikeholdes for å sikre at de fungerer som tiltenkt. ☒

TE1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).

*Arbeider er utført av Granli Rør AS og Belgen Multiservice

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1987

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt de siste årene, se informasjon fra eier under.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Bygget er fundamentert på en plastøpt betongsåle med ringmur og har en bindingsverkskonstruksjon i tre, utvendig kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjonen er av typen saltak og ble tekket med stål- eller aluminiumsplater i 2018. Garasjen har to manuelle porter og er tilkoblet strøm. Det er montert et vindu med isolerglass i langveggen.

Merk:

Bygget er ikke tilstandsvurdert i henhold til Forskrift til avhendingslova og NS 3600, og denne beskrivelsen er kun en enkel vurdering. Det er registrert sprekker i betongdekket, lokale råteskader i kledningen, samt sprekker i treverket på garasjeporten. Takrennene mangler nedløpsrør, noe som medfører at vannet ikke ledes vekk fra bygget på en tilfredsstillende måte. Manglende kledning under gesimskasse.

*Det må påregnes koster til lokale utbedringer og vedlikehold

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



Tilbygg / modernisering

2018	Utbedring	Ifølge selger hadde garasjetaket tidligere lekkasje, men dette ble utbedret i 2018 som egeninnsats. Taket er nylagt, med nye lekter og sløyfer, samt nytt beslag på forkantbordet. I tillegg er det lagt takduk under hele konstruksjonen.
------	-----------	--

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

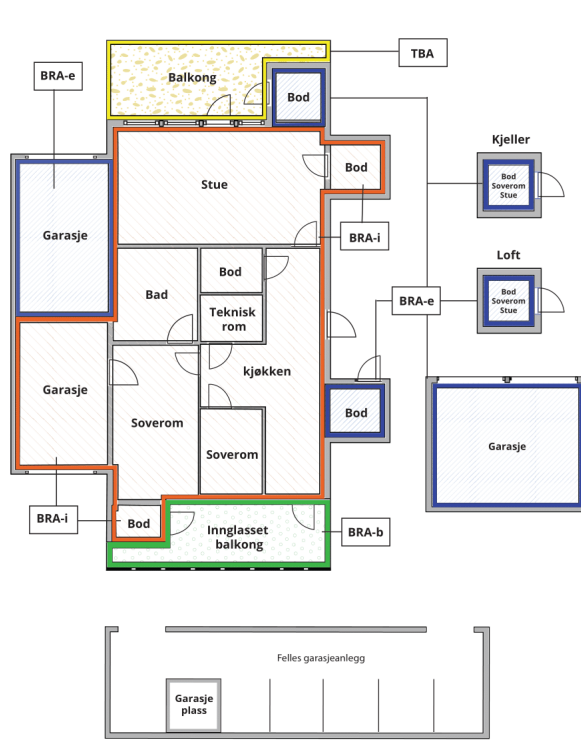
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	87			87	
Kjeller	80			80	
SUM	167				
SUM BRA	167				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, Gang, Bad, 3 Soverom, Stue/kjøkken		
Kjeller	Flere kjellerrom som ikke er innredet.		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av boligen, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning.

Eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

Dersom byggemeldte tegninger ikke er tilgjengelige, vil bygnings sakkyndig ikke kunne måle opp arealer i hulrom, sjakter eller andre skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for oppmåling.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Kjeller har ingen godkjente rømningsveier.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

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

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	130	37
Garasje	0	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3122 MARKER	94	63		0	1222 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Televeien 6

Hjemmelshaver

Hyseni Remzi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Televeien 6, 1870 Ørje, ligger i et sjarmerende område i Ørje, administrasjonssenteret i Marker kommune i Østfold. Ørje er kjent for sin rike historie og naturskjønnhet, spesielt knyttet til Haldenkanalen og Ørje sluser, som har en samlet løftehøyde på 10 meter og fortsatt manøvreres med håndkraft, slik det ble gjort ved åpningen i 1860. I nærområdet finner du et hyggelig sentrum med ulike butikker, spisesteder, bensinstasjoner, frisører, treningssenter, bank, apotek og bibliotek. Ørje er også kjent for å arrangere årlige aktiviteter som vårmarked, frimarked, høstmarked og julemarked, noe som skaper et levende lokalsamfunn. For de som er interessert i kultur og historie, huser Ørje Norges største samling av dampbåter ved Haldenvassdragets Kanalmuseum. I tillegg er Ørje fort, anlagt i 1902, en historisk attraksjon i området. Området rundt Televeien 6 byr på vakker natur med nærhet til både Øymarksjøen og Rødenessjøen, noe som gir gode muligheter for friluftsliv, båtliv og rekreasjon. Ørje er et attraktivt sted for både fastboende og besøkende som ønsker å oppleve en kombinasjon av kultur, historie og naturopplevelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Selveier tomt på 1 222 m², pent opparbeidet med en kombinasjon av gruset gårdsplass, plen og beplantning. Eiendommen ligger i et tilnærmet flatt terreng. Det er god adkomst til eiendommen med mulighet for parkering på egen tomt, samt en dobbel garasje som gir ekstra lagringsplass for bil, utstyr og verktøy. Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde med kort vei til Ørje sentrum og naturområder i nærheten.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	07.02.2025		Gjennomgått		Nei
Meglerpakke/kommunalinfo	10.02.2025		Fremvist		Nei
Ferdigattest	13.09.1969		Fremvist		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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 er 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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/RZ2030>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon