

# Tilstandsrapport



Enebolig



Rådyrfaret 35, 1781 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 61, bnr. 384

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m<sup>2</sup> BRA-i: 139 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.04.2025

Rapportdato: 24.04.2025

Oppdragsnr.: 12218-1286

Referansenummer: NZ3649

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen

Vår ref:



TF  
AKST  
AG AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## 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 • tilleggbygg 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 • 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 © 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 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.

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.

|                                                                                      |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | Ingen umiddelbare kostnader        |
|  | Tiltak under kr 10 000             |
|  | Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000   |
|  | Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000  |
|  | Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000 |
|  | Tiltak over kr 300 000             |



# Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig over to plan. Andre etasje er bygget på i 2000. Det må beregnes noe oppgraderinger og vedlikehold.

## Enebolig - Byggeår: 1967

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Synlig undertak av sutakplater i kott.  
Betongtakstein lagt på taket.  
Takrenner, nedløp og beslag av overflatebehandlet stål.  
Stigtrinn til pipe og snøfanger er montert.

Første etasje er oppført med yttervegger av Siporex. Andre etasje er oppført med isolert bindingsverk av tre.  
Pussede overflater i første etasje og malt trepanel i andre etasje.  
Saltak. Isolert i knevegg og skråtak.  
Lufting i raft og ventiler i gavl synlig i kott og utvendig.  
Lufting med pappskott i utstikk.  
Synlige, isolerte rør igjennom kott.

Isolerglassvinduer i trerammer.  
Glasset i fastkarm vinduet i stuen er skiftet i senere tid. Det store i 2000 og det lille i 2012. Utført av Oscar Hansen.  
Vinduer i andre etasje er fra ca 2000. Et glass skiftet i senere tid.  
Vinduer er ellers fra ca 1998.  
Inngangsdør i tre med lite glassfelt.  
Terrassedør i treverk med isolerglass. Døren er malt i senere tid.  
Det er montert en katteluke i terrassedøren.

Platting i impregnert trevirke på gårdsplassen.  
Balkong i treverk utenfor stuen i andre etasje. Gulv tekket med glassfiber.  
Det er to utvendige boder ved inngangspartiet. Den ene er fundamentert på upussede lecablokker og den andre på betongsøyler og med tregulv.  
Begge boder er uisolerte. Areal ca 6m2.

Carporten er bygget sammenhengende med boligen. Tresviller på grunn og papptekking på taket. Den tilbyggede vedboden har plastplater på tak.

På baksiden av carporten er det en enkel utebod.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett, belegg og laminat.  
Tak med panel og takess.  
Vegger med panel og malte overflater.

Lecapipe, helbeslått over tak.  
Det er en elementpeis med lukket innsats i stuen. Steinplate lagt på gulv.  
Feieluke tilgjengelig på baksiden av pipe mot gang.  
Pusset og malt pipe. Brannmur dekket med malt teglstein.

Kryprom med tilgang via luke utvendig i grunnmuren.  
Hulldykker mot første etasje synlig. Støpte søylefundamenter med ståldrager.  
Noe plast lagt på grunn.  
Noen få ventiler i grunnmur.  
Isolerte rør synlig.

Tretrapp med malte vanger og rekkverk. Håndløper montert på vegg og sikring mellom trinn.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Flislagt vegg og vinduskarm. Malt panel i tak.  
Flislagt gulv med elektrisk varmekabel.  
Gulvet er tilnærmet flatt. Det ble målt til 0 mm fra dør til sluk.  
Terskelhøyden er over krav på 25 mm. Det forutsettes at det er trukket opp membran på terskelen.  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Dusjkabinett, servantskap og toalett.  
Ventil i vegg og tilluft ved dør.

Bad  
Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.  
Fliser er lagt av tidligere eier.  
Flislagt gulv med elektrisk varmekabel. Fliser er lagt av tidligere eier.  
Det er nedsenk i dusjnisen på ca 10 mm. Gulvet er ellers tilnærmet flatt. Det er noe fall feil vei mot vaskerom.  
Gulvet ved døren er 25 mm over sluket.  
Det er plastsluk og trolig smøremembran med ukjent utførelse.  
Membran er synlig i sluk, men ikke på rørgjennomføringer.  
Membran er lagt av tidligere eier.  
Dusjhjørne med glassdører, servantskap og vegghengt toalett.  
Mekanisk avtrekk i taket.

### Vaskerom

Veggene har malt tapet. Taket har himlingsplater.  
Det er belegg på gulvet.  
Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ikke noen form for tettesjikt.  
Det er montert en utslagsvask og opplegg til vaskemasking.  
Det er naturlig ventilering.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.  
Fliser montert over benken.  
Integrert stekeovn og koketopp. Ventilator montert over koketoppen. Det er plass til oppvaskmaskin og kjøleskap i innredningen.  
Det er en integrert såpedispenser i benken.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.  
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på badet.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.  
Automatsikringer fra ca år 2000.  
Ny digital måler er montert.  
Mindre skap under med inntaket i.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent drenering. Trolig fra byggeår.

# Beskrivelse av eiendommen

Nedløp går ned i betongrør i grunn.  
Grunnmur av støpt betong, utvendig pusset.

Det er en støttemur av granittblokker i nabogrensen.  
Tilnærmet flat tomt med steinlagt gårdsplass.

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 4 000 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Det er hentet inn tegninger fra kommunens arkiv. Disse stemmer ikke helt overens med dagens bolig.

I første etasje er det fjernet en vegg mellom to soverom. I tillegg er trappen flyttet litt mot stuen slik at veggen i gangen ikke har et innhogg slik som på tegningen.

Det ytre vindfanget er åpent ut. Det er satt inn en vegg på kjøkkenet, slik at det er bygget et vaskerom.

Halv vegg mellom stue og kjøkken er fjernet. Det samme er vegg mellom gang og stue.

I andre etasje er kottet i stuen fjernet.

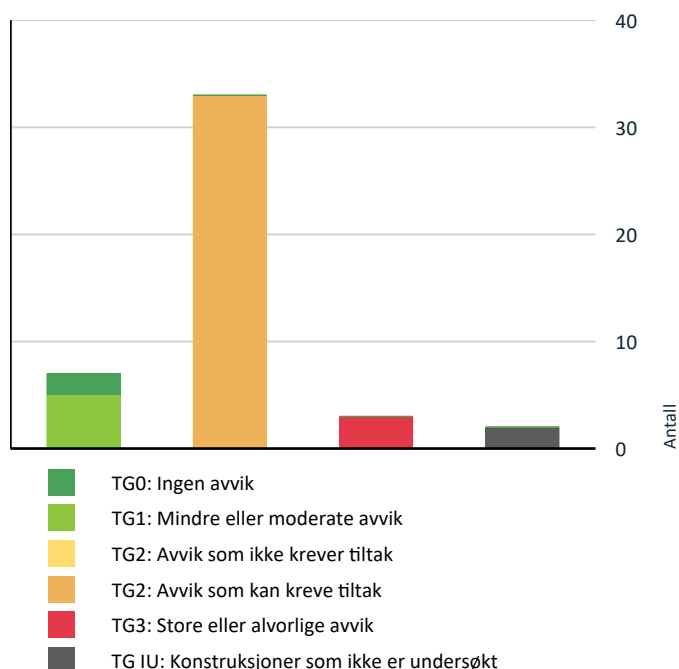
Det er satt inn et takvindu som ikke fremkommer på tegningene.

Ved carporten er det bygget to tilbygg. Et på siden som er i bruk som vedbod, samt et bak som er i bruk som bod.

Vedboden ligger over nabogrensen.

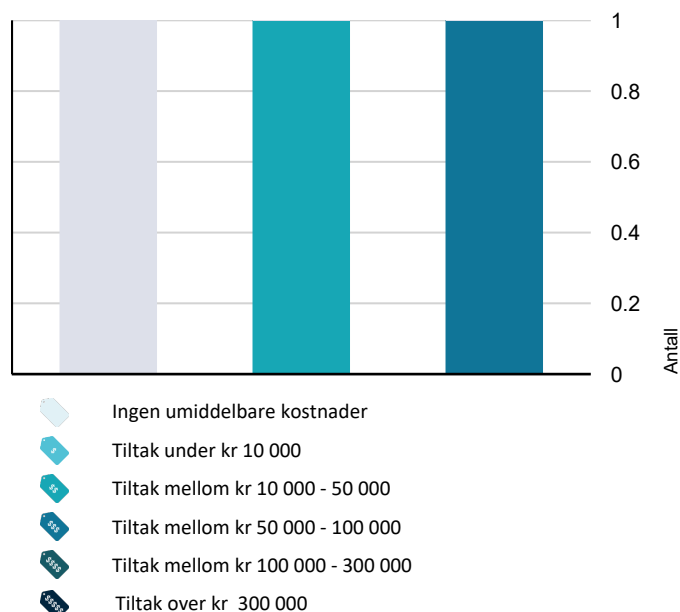
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > 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

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

|                                                                |                             |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Drenering                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Terrengforhold                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon                       | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1967

### Kommentar

Byggeår opplyst i tidligere prospekt

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Normal standard.

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                             |
|------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2000 | Tilbygg       | Bygget på en etasje. (ihht tidligere takst)                                                                 |
| 2001 | Modernisering | Lagt belegg på vaskerommet (ihht tidligere takst)                                                           |
| 2002 | Modernisering | Lagt parkett i stuen og på kjøkkenet (ihht tidligere takst)                                                 |
| 2008 | Modernisering | Montert nytt kjøkken fra Drømmekjøkken. (ihht tidligere takst)                                              |
| 2011 | Modernisering | Pusset opp badet i første etasje (ihht tidligere takst)                                                     |
| 2012 | Modernisering | Skiftet et vindusglass i stuen (ihht tidligere takst)                                                       |
| 2014 | Modernisering | Skiftet blandebatteri på servant på badet, samt utbedret avløp (ihht tidligere takst)                       |
| 2017 | Modernisering | Service varmepumpe (ihht tidligere takst)                                                                   |
| 2023 | Modernisering | Satt inn ny oppvaskmaskin                                                                                   |
| 2022 | Modernisering | Montert opplegg til el-bil lader og utvendig stikk-kontakt (Riis elektro)                                   |
| 2023 | Modernisering | Montert ny kurs til vaskemaskin og tørketrommel (Riis Elektro)                                              |
| 2024 | Modernisering | Skiftet ventilator og lysarmatur på kjøkken                                                                 |
| 2025 | Modernisering | Montert ny utekran                                                                                          |
| 2025 | Modernisering | Festet løst beslag på et vindu og satt på nye glidere slik at det er lettere å åpne og lukke (Dør og Vindu) |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Synlig undertak av sutakplater i kott.

Betongtakstein lagt på taket.

Taktekkingen er fra 2000.

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av overflatebehandlet stål.

Stigtrinn til pipe og snøfanger er montert.

Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert takrenner ved balkongen og bod.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales montering av manglende takrenner.



### TG 2 Veggkonstruksjon

Første etasje er oppført med yttervegger av Siporex. Andre etasje er oppført med isolert bindingsverk av tre.

Pussede overflater i første etasje og malt trepanel i andre etasje.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er noe sprekkdannelser i utvendig puss og maling.

Det er ikke montert musebånd i nedkant av trekledning.

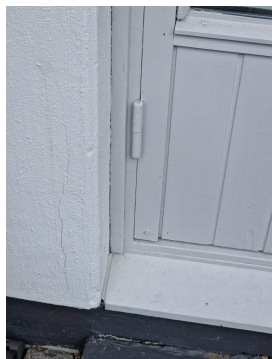
Råteskadet kledning er spesielt ved bod.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Noe vedlikehold må beregnes. Musebånd bør monteres.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak. Isolert i knevegg og skråtak.  
Lufting i raft og ventiler i gavl synlig i kott og utvendig.  
Lufting med pappskott i utstikk.  
Synlige, isolerte rør igjennom kott.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Den ene veggen i stuen har ikke tilgjengelig kott.  
Det er manglende lufting i raft mot carport.  
Noe synlig svartsopp i undertak og pappskott.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler utskiftning av loftsluken.  
Evt. lufting i raft bør også undersøkes nærmere. Generelt anbefales det god lufting med minimum 5 cm spalter.

## TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer i trerammer.  
Glasset i fastkarm vinduet i stuen er skiftet i senere tid. Det store i 2000 og det lille i 2012. Utført av Oscar Hansen.  
Vinduer i andre etasje er fra ca 2000. Et glass skiftet i senere tid.  
Vinduer er ellers fra ca 1998.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vurdering ut ifra alder på de eldre vinduene. Mer enn halvparten av forventet levetid er gått.  
Isolasjonsevnen vil være lav med tanke på dagens standard.  
På det ene vinduet i andre etasje er det en løs glasslist.

### Konsekvens/tiltak

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

Lokale utbedringer må beregnes. Kostnadsestimat er beregnet basert på lokale utbedringer.  
Vinduer bør beregnes skiftet ut på sikt.



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Dører

Inngangsdør i tre med lite glassfelt.  
Terrassedør i treverk med isolerglass. Døren er malt i senere tid.  
Det er montert en katteluke i terrassedøren.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Vurdering ut ifra alder. Mer enn halvparten av forventet levetid er gått.  
Isolasjonsevnen vil være lav med tanke på dagens standard.



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

Platting i impregnert trevirke på gårdsplassen.  
Balkong i treverk utenfor stuen i andre etasje. Gulv dekket med glassfiber.

### Vurdering av avvik:

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

- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Fall på balkongen er mindre enn dagens anbefalinger. Vannansamlinger kan forekomme. Det er synlige merker etter vann.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tekkingen på terrassen i andre etasje må beregnes skiftet på sikt.



# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Andre utvendige forhold

Det er to utvendige boder ved inngangspartiet. Den ene er fundamentert på upussede lecablokker og den andre på betongsøyler og med tregulv. Begge boder er uisolerte.

Carporten er bygget sammenhengende med boligen. Tresviller på grunn og papptekking på taket. Den tilbyggede vedboden har plastplater på tak.

På baksiden av carporten er det en enkel utebod.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert beslag mellom tak på carport og husvegg. Carport, boder og vedbod har synlige skjevheter. Tekkingen er slitt og forventet levetid er utgått. Det er tresviller som går ned på bakken. Vil føre til økt fuktopptrekk. Tak med plastplater er trolig underdimensjonert. Noe råte i nedkant av kledning på bod.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbredringer må beregnes.



## INNSENDIG

## ! TG 2 Overflater

Gulv med parkett, belegg og laminat.  
Tak med panel og takess.  
Vegger med panel og malte overflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekte og løse terskler.  
Noe svelling og knirk i parkettgulv på kjøkken.  
Det er noe løs tapet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terskler bør utbedres.  
Jevnlig vedlikehold og oppgraderinger må beregnes.



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom første og andre etasje.  
Hulldekker mellom kryprom og første etasje.  
Planavvik på 10-20 mm målt i stue i andre etasje, målt med laser over hele gulvet.  
Avviket er naturlig med tanke på alder og byggemåte.

Den innvendige boden er bygget på søyler. Det er synlige skjevheter og svikt i konstruksjonen. Bør utbedres og isoleres.  
Målt avvik mellom 10-20 mm på kontrollerte steder.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskillet i vaskerommet er trolig uisolert. Det er store skjevheter og svikt i dette gulvet.

### Konsekvens/tiltak

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

Gulvet i vaskerommet må undersøkes nærmere og utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 2 Radon

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.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Lecapipe, helbeslått over tak.  
Det er en elementpeis med lukket innsats i stuen. Steinplate lagt på gulv. Feieluke tilgjengelig på baksiden av pipe mot gang.  
Pusset og malt pipe. Brannmur dekket med malt teglstein.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Ildsted med sprekk må skiftes.

Det er innhentet rapport. Siste tilsyn var i 2017. Pipen ble sist feiet i 2022. Ingen feil eller mangler registrert.



## ! TG 2 Kryp kjeller

Kryprom med tilgang via luke utvendig i grunnmuren.  
Hulldekker mot første etasje synlig. Støpte søylefundamenter med ståldrager.  
Noe plast lagt på grunn.  
Noen få ventiler i grunnmur.  
Isolerte rør synlig.

Kryprommet er kun inspisert fra luken pga liten åpning.

### Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Det ble observert noe rust på ståldrageren.

Krypkjellere er en risikokonstruksjon om må jevnlig overvåkes.

Det kan forekomme oppsamlinger av vann på fjell.

Det er noen sprekker i hulldekker under bod som er omgjort til vaskerom.

## Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Krypkjellere er en risikokonstruksjon om må jevnlig overvåkes.

Det kan forekomme oppsamlinger av vann på fjell.

Anbefaler å få lagt fuksikring/plast i hele krypkjelleren.

Bedre ventilering bør vurderes. Ventilert må jevnlig rengjøres.

Luke og karm bør skiftes pga råte.

## ! TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp med malte vanger og rekkverk. Håndløper montert på vegg og sikring mellom trinn.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

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

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.  
Fliser er lagt av tidligere eier.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hull i vegg/tettesjikt ved avløpsrør fra servant igjennom vegg.

Vil kunne føre til fukt inn i vegg-konstruksjonen.

Det er noen løse og misfargede fuger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må beregnes.



### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektrisk varmekabel. Fliser er lagt av tidligere eier.  
Det er nedsenk i dusjnisen på ca 10 mm. Gulvet er ellers tilnærmet flatt.  
Det er noe fall feil vei mot vaskerom.  
Gulvet ved døren er 25 mm over sluket.

### Vurdering av avvik:

- 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 noe trapping i fliser og misfargede fuger.

Det er svanker i gulv i dusjnise. Vil trolig medføre vannansamlinger.

Det er ikke synlig oppbrett på terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og trolig smøremembran med ukjent utførelse.  
Membran er synlig i sluk, men ikke på rørgjennomføringer.  
Membran er lagt av tidligere eier.

### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det foreligger ikke dokumentasjon med bilder, beskrivelse og prosjektering.

Blandebatteriet er skrudd igjennom fliser og membran. Det er ikke synlig mansjett.

Det ble målt høye fuktindikasjoner i dusjnisen. Det var noe synlig fukt på gulv. Kan indikere fuktopptrekk i gulvet.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med glassdører, servantskap og vegghegt toalett.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er noe trang tilgang til dusjen, da glassdøren tar i gulvet.

Propp i servant fungerer ikke.

Det er en knapp på systernekassen som ikke fungerer.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i taket.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er i siporex mur og mot pipe.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

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

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malt tapet. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### ! TG 2 Overflater Gulv

Det er belegg på gulvet.

## Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ikke noen form for tettesjikt.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert en utslagsvask og opplegg til vaskemasking.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vasken er noe løs og er avstivet med en planke.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må beregnes.



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### ! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

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

### 2. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegg og vinduskarm. Malt panel i tak.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er noe flass og fuktmerker i himling over dusjkabinettet.  
Misfargede fuger på vegg.

## Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Det er hull i fuger mellom fliser i overgang vegg/gulv bak dusj.



# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektrisk varmekabel.  
Gulvet er tilnærmet flatt. Det ble målt til 0 mm fra dør til sluk.  
Terskelhøyden er over krav på 25 mm. Det forutsettes at det er trukket opp membran på terskelen.

#### Vurdering av avvik:

- 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.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Klemringen er trolig feilmontert i sluket. Ingen synlig membran eller mansjett under klemring. Det burde vært montert en slukforlenger. Toalettet er skrudd igjennom fliser og eventuell underliggende membran.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav. Dusjkabinett bør benyttes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, servantskap og toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



## 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Ventilasjon

Ventil i vegg og tilluft ved dør.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



## 2. ETASJE > BAD

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra gang og inn mot våtsonen på badet. Luftfuktigheten ble målt til 51% RF (relativ fuktighet) ved 24 grader celsius. Det ble målt 6 vekt% fukt i bunnsvill. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Fliser montert over benken.

Integrert stekeovn og koketopp. Ventilator montert over koketoppen.

Det er plass til

oppvaskmaskin og kjøleskap i innredningen.

Det er en integrert såpedispenser i benken.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er svelling i sokkel ved kjøleskap, samt i parkettgulv langs sokkel.

Sprekker i fuge mellom benkeplate og fliser over benken.

Noe mindre trapping i skjøter i benkeplaten.

Det er en mindre avskalling på benkeskapet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er synlig rust i bunn av fordelerskapet. Det mangler innholdsfortegnelse i fordelerskapet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



### ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På vaskerommet er det et avløpsrør som kommer opp av gulvet. Dette er tettet med plasposer.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



### ! 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.

### ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 200 liter plassert på badet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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



### ! TG 1 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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 automatsikringer og jordfeilbryter. Automatsikringer fra ca år 2000.

Ny digital måler er montert.

Mindre skap under med inntaket i.

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?

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

## ihht tidligere prospekt

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?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jåmefør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

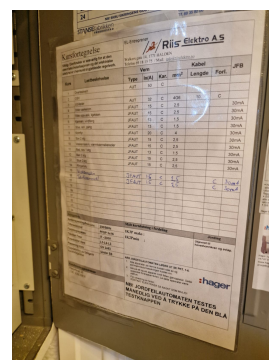
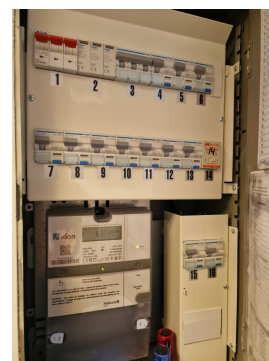
**Ja**

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

**Nei**

## Generell kommentar

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



**TG 0** Branntekniske forhold



# Tilstandsrapport

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

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

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere 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?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Drenering

Ukjent drenering. Trolig fra byggeår.  
Nedløp går ned i betongrør i grunn.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsgrad satt pga alder. Mer enn halve levetiden er gått, og det må beregnes utbedringer på sikt.

### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av støpt betong, utvendig pusset.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



### Forstøtningsmur

Det er en støttemur av granittblokker i nabogrensen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



### Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt med steinlagt gårds plass.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er endel skjevheter på gårdsplassen. Det samler seg trolig endel vann ved regnvær.

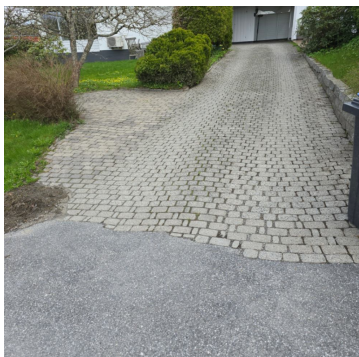
Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Marin Leire hos NVE. Se vedlagt kart.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



# Tilstandsrapport



## **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 5 550 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 570 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>4 000 000</b> |

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

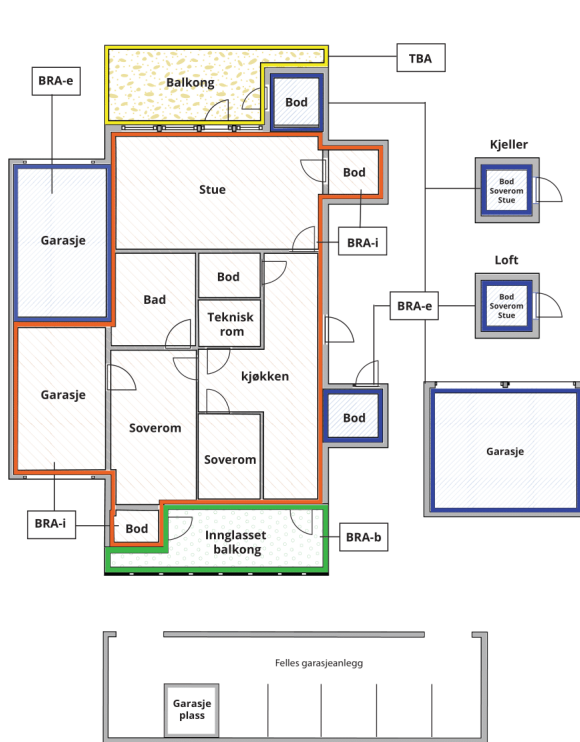
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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.

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Krypkjeller    |                               |                             |                            |     |                                 |                             |                 |
| 1. Etasje      | 87                            | 11                          |                            | 98  |                                 |                             | 98              |
| 2. Etasje      | 52                            |                             |                            | 52  | 8                               | 5                           | 57              |
| Loft           |                               |                             |                            |     |                                 |                             |                 |
| <b>SUM</b>     | <b>139</b>                    | <b>11</b>                   |                            |     | <b>8</b>                        | <b>5</b>                    | <b>155</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>150</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Krypkjeller |                                                                              | Kryperom                    |                            |
| 1. Etasje   | Vindfang, Stue, Kjøkken, Bad, Gang med trapp, Vaskerom, Soverom 1, Soverom 2 | Bod 1, Bod 2, Bod 3         |                            |
| 2. Etasje   | Stue, Bad, Soverom 1, Soverom 2                                              |                             |                            |
| Loft        | Kryperom                                                                     |                             |                            |

### Kommentar

Takhøyde i andre etasje er 2,4 meter og med skråtak. I første etasje er den 2,34 meter.  
Terrasse er med som TBA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Det er hentet inn tegninger fra kommunens arkiv. Disse stemmer ikke helt overens med dagens bolig.  
I første etasje er det fjernet en vegg mellom to soverom. I tillegg er trappen flyttet litt mot stuen slik at veggen i gangen ikke har et innhogg slik som på tegningen.  
Det ytre vindfanget er åpent ut. Det er satt inn en vegg på kjøkkenet, slik at det er bygget et vaskerom.  
Halv veggen mellom stue og kjøkken er fjernet. Det samme er veggen mellom gang og stue.  
I andre etasje er kottet i stuen fjernet.  
Det er satt inn et takvindu som ikke fremkommer på tegningene.  
Ved carporten er det bygget to tilbygg. Et på siden som er i bruk som vedbod, samt et bak som er i bruk som bod. Vedboden ligger over nabogrensen.

### Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Boligen ligger i nabogrensen og nærmere enn 8 meter fra naboboligen.

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Dokumentasjon på arbeider på el-anlegg ligger i boligmappa.no.

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

**Kommentar:**

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



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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 139        | 0          |

#### Kommentar

Enebolig I tillegg er det tre utvendige boder.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede                | Rolle         |
|-----------|--------------------------|---------------|
| 14.8.2023 | Rolf Are Haugs-Eilertsen | Takstingeniør |
|           | Tor Magnus Fagermo       | Kunde         |
| 24.4.2025 | Rolf Are Haugs-Eilertsen | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3101 HALDEN | 61   | 384  |      | 0    | 476.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Rådyrfaret 35

#### Hjemmelshaver

Fagermo Tor Magnus

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger med Låby skole som nærmeste nabo. Det er gangavstand til butikker og bussholdeplasser.

#### Adkomstvei

Kommunal vei.

#### 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.  
Reguleringsplan G-516 Låby.

#### Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med trær, gress, steinlagt gårdsplass og enkel beplantning.  
Festet på tomten ble kjøpt ut i 2003.

#### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.  
Bebyggelse og anlegg, nåværende.

## Siste hjemmelsovergang

### Kjøpesum

3 925 000

### År

2022

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Eiendomsverdi.no        | 16.08.2023 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Vann- og avløpsverk     | 31.07.2023 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Rapport fra feier       | 31.07.2023 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæring           | 14.08.2023 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart          | 31.07.2023 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. | 31.07.2023 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Byggetillatelse         | 31.07.2023 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Veistatuskart           | 31.07.2023 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger               | 31.07.2023 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier                    | 14.08.2023 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Reguleringsplaner       | 31.07.2023 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| NVE kart                | 17.08.2023 |           | Gjennomgått |       | Ja      |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 25.08.2023 |           |
| 2       | 06.05.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/NZ3649>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# Kartutsnitt fra NVE Atlas



Kommentar

## Tegnforklaring

- Flom i 1995
- FlomsoneAnalyseomraade**
  - Gjeldende
  - Til ny vurdering
  - Ajourført
  - Under planlegging
- Flomvannstand\_ved\_tverrprofi
- Flomvannstandskurve\_200ar
  - Kurver med flomvannstand (m.o.h.)
  - Halvmeters kurver med flomvannst
- Marin grense (detalj)
- Mulighet for sammenhengende marin leire
- Areal under marin grense
- Stormflo nå (2017) intervall 20
- Stormflo nå (2017)
- Skredtype**
  - Ikke angitt
  - Steinskred
  - Undervannsskred
  - Snøskred
  - Løsmasseskred, uspes.
  - Leirskred
  - Jordskred
  - Flomskred
  - Isnedfall
  - Utglidning
- Skredhendelse\_UtlosningsPun**
  - Ikke angitt
  - Steinskred
  - Undervannsskred
  - Snøskred
  - Løsmasseskred, uspes.

