

Tilstandsrapport



Enebolig



Gamleveien 29, 1870 ØRJE



MARKER kommune



gnr. 91, bnr. 46

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 22.10.2025

Rapportdato: 29.10.2025

Oppdragsnr.: 21049-1812

Referansenummer: DQ1721

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE



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.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstopppdrag innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge og eiendomsbransjen med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler.

Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT) og har gjennomført en rekke etterutdanninger innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Firmaet er Godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO Norges Ingeniør og Teknologorganisasjon.

Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og standarder, herunder NS 3600, NS 3424 og NS 3940 med særlig fokus på integritet, kvalitet og faglig nøyaktighet. Virksomheten har samarbeid med flere aktører som blant annet Fremtind Forsikring og Tjenestetorget, og er anbefalt av Meglerportalen.



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 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 • 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 • 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en frittliggende enebolig opprinnelig oppført på 1930-tallet, med tilbygg fra 1991.

Boligen har et samlet bruksareal (BRA-i) på ca. 101 m² og er oppført over én hovedetasje med tilhørende kjeller.

Planløsning og rominndeling:

Boligen inneholder entré, stue, kjøkken, bad og to soverom. Kjelleren har adkomst via luke i gulvet og består av to uinnredede rom i åpen murkonstruksjon. Varmtvannsbereider er plassert i det ene rommet, som også har sluk i gulvet.

Boligen har to terrasser med et samlet areal på ca. 22 m². Disse er oppført i trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk i malt trevirke.

Bygningsmessig beskrivelse:

Bygget er fundamentert på betongsåle. Tilbygget fra 1991 har grunnmur i lettklinkerblokker, mens den eldre delen har grunnmur av betong med sparestein. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med utvendig stående trekledning. Etasjeskillere er utført som trebjelkelag.

Takkonstruksjonen består av saltak og pulttak, tekket med stål-/aluminiumsplater. Det er lufting fra raftene, og undertaket består av rupanel, isolert med isolasjonsplater og blåseisolasjon. Tilkomst til loftet skjer via luke plassert i gavlveggen på tilbygget fra 1991.

Vinduer er hovedsakelig eldre trevinduer med 2-lags glass av ukjent alder. I stuen er det montert en eldre balkongdør med 2-lags glass.

Uthus/låvebygg:

På eiendommen står et eldre uthus/låvebygg med hems, med et samlet areal på ca. 50 m². Bygget er inndelt i fire rom: oppholdsrom, garasje, bod/vedskjul og utedo.

Konstruksjonen fremstår som eldre og preget av manglende vedlikehold. Det er observert råteskader, sprekker i trevirke og øvrige tegn på slitasje som tilsier behov for omfattende oppgradering og vedlikeholdsarbeider.

Vurdering:

Eiendommen fremstår med behov for oppgraderinger og vedlikehold. Det er påvist råteskader, punkterte glassruter og utdatert bad.

Enebolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med stål/aluminiumsplater av ukjent alder. Besiktige: fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er

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

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål av varierende alder og tilstand. Det er montert stigetrinn til pipen og en delvis overtrukket pipehatt. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

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

Nyere kledning på påbygg fra 1991.

Boligen har saltak, og takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler i tre. Det er lufting fra raftene, og undertaket består av rupanel, isolert med isolasjonsplater og blåseisolasjon. Tilkomst til loftet skjer via luke plassert i gavlveggen på tilbygget fra 1991.

Boligen har malte gamle trevinduer med 2-lags glass av ukjent alder. Boligen har en malt ytterdør med glassfelt, samt en balkongdør i tre med 2-lags glass i stuen med utgang til terrasse.

Alder på dørene er ukjent, men begge fremstår som gamle.

Ved inngangspartiet er det oppført en sydvendt overbygd terrasse på 9 m² med trapp til terreng, mens fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på 13 m².

Begge terrassene er oppført i en trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord på dekke og rekkverk i malt trevirke.

Terrassekonstruksjonen på vestsiden er fundamentert på påler av gamle lyktestolper med bjelkelag, mens konstruksjonen ved inngangspartiet har pålefundamenter i betong. Under denne konstruksjonen er den gamle trappen, som opprinnelig var oppført i betong synlig.

Alder på konstruksjonene er ukjent.

Eiendommen har utvendige trapper i betong som ikke lenger er i bruk.

Trappene er ikke tilstandsvurdert, da de ikke lenger benyttes, men det vil være en fordel å få dem fjernet.

Trapper fra terrasser er oppført i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Parkett, laminat og vinyl.
- Vegger: Tapet og malte plater.
- Himlinger: Himlingsplater.

Kjeller har en åpen murkonstruksjon bestående av lettklinkerblokker på vegger og betongdekke mot grunn. Himlingen har ubehandlet furupanel.

*Overflater er delvis modernisert på 90 tallet.

Boligen har et støpt betonggulv på grunn, uten isolasjon og diffusjonssperre i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

Beskrivelse av eiendommen

1.etasje:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 25 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

Kjeller: Det er ikke målt høydeforskjeller i kjeller med bakgrunn i at dette er en grovkjeller med store høydeforskjeller. Eiendommen ligger i et område med usikre 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." Eiendommen er tilknyttet en teglsteinspipe av ukjent alder og tilstand. Det er montert en eldre (ikke rentbrennende) vedovn i stuen og sotluke på soverommet. Det er lagt et felt med fliser på vegg til venstre for ovnen, men resterende overflater på pipeløpet er malt.

*Indre Østfold brann og redning IKS gjennomførte tilsyn 22.04.2025, uten registrerte avvik. Kjelleren har adkomst via en trappestige i tre, gjennom en luke i gulvet i entréen.

Kjelleren er utført som en åpen murkonstruksjon, bestående av et dekke i betong og vegger i lettklinkerblokker i påbygget del og betongvegger med sparestein i den gamle delen.

Kjelleren er delt inn i to store rom og inneholder en varmtvannsbereder med sluk i gulvet.

På deler av himlingen i rommet hvor man går ned til kjelleren er det lagt isopor som fungerer som isolasjon.

Det foreligger ingen opplysninger om at boligen har krypkjeller. Boligen har innvendige profilerte dører i trefiner og finer av varierende alder og tilstand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er gammelt og ligger i direkte tilknytning til kjøkken og soverom.

Rommet har vinylbelegg på gulvet uten varmekabler, malte plater på veggene, samt himlingsplater i taket.

Innredningen består av servantskap med dører og tilhørende blandebatteri, høyskap, sideskap med speil og belysning i samme stil.

Videre er det montert et gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Varmekilden er en panelovn på vegg. Rommet ventileres gjennom en elektrisk baderomsvifte. Da vannrør ikke føres i veggkonstruksjonene, og dusjonen grenser mot yttervegg og kjøkkeninnredning, er det ikke utført hulltaking. Det er imidlertid utført søk etter fukt på tilgjengelige overflater med protimeter MMS2, uten å registrere unormale verdier.

*Søk etter fukt:

Instrumentet registrerer forskjeller i elektrisk ledningsevne og kan indikere fukt bak fliser og belegg uten å skade overflatene. Resultatet gir ikke eksakte målerverdier, men viser høyere utslag i områder med mulig fukt sammenlignet med tørre referansepunkter. Målingene kan påvirkes av metall og andre ledende materialer, samt

fukt i flisim og fuger dersom det nylig er dusjet. Søk vil derfor ikke kunne erstatte hulltaking som godkjent metode.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fremstår som eldre, men funksjonelt.

Innredningen har profilerte, malte trefronter med overskap og åpne hyller. Benkeplaten er i laminat med nedfelt, rund vask i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri.

Hvitevarer inkluderer en komfyr med integrert ventilator over, kjøøl/fryseskap og en oppvaskmaskin under benkeplaten.

Mellom innredningen er det plassert et kjøkkenbord med vindu i enden som slipper inn naturlig lys, mens på gulvet er det lagt vinyl.

*Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikringssystem med vannstopper. Dette ble imidlertid ikke et krav før i 2010, ettermontering anbefales. Kjøkkenventilator er integrert i skap over komfyren og har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber med varierende alder og tilstand. Stoppekran og vannmåler er plassert kjeller.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Boligen har avløpsrør av plast med ukjent alder og tilstand. Stakeluku er plassert i kjeller. Lufting av kloakk er avsluttet på loft ved bruk av en durgoventil. Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad hvor tilluften tilføres gjennom spalteåpninger i vinduene og ventiler i vegg. Boligen varmes opp av vedovn og en luft-til-luft varmepumpe i stue. For øvrig benyttes elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

Varmepumpen er datert med produksjonsår 2007. I kjeller det det plassert en ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2006.

*Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang. Boligen har et sikringsskap med automatsikringer er plassert i entréen

- Hovedsikring 63 amp
- Kurser 8

*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

Beskrivelse av eiendommen

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.

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. Fuktsikring og drenering av ukjent alder og tilstand.

Boligen er fundamentert på en betongsåle med grunnmur i lettklinkerblokker ved påbygg og betong med sparestein på gammel del.

Eiendommen ligger i et skrånende terreng

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og alder. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. I

Det observeres rør for påfylling av oljetank, men ingen opplysninger om tanken.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det eksisterer ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen.

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.

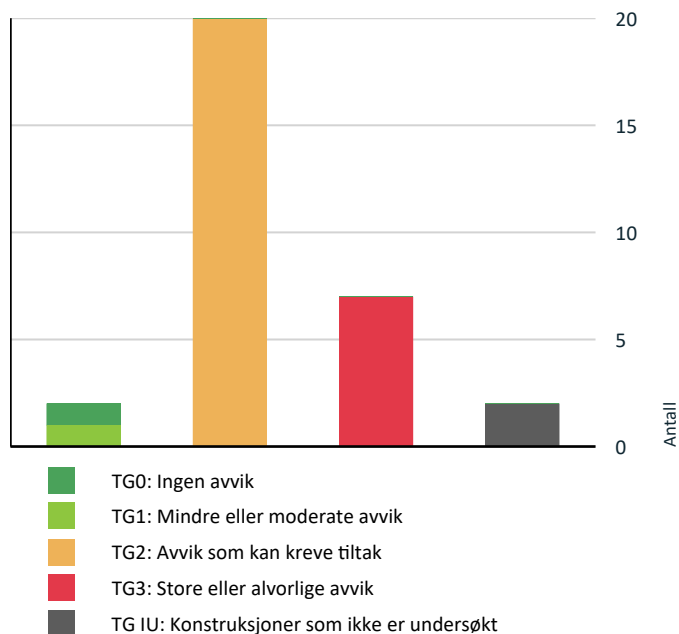
Uthus/låve

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen.

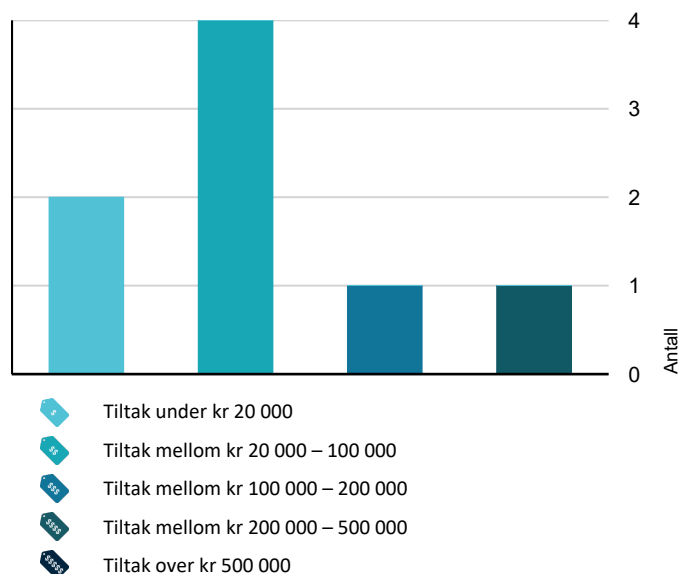
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1930

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1991	Påbygg	Kjøkken, bod, bad og soverom
------	--------	------------------------------

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med stål/aluminiumsplater av ukjent alder. Besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Takteking er ikke besiktiget fra taket på grunn av glatte takplater, noe som gjør det uforvarlig å bevege seg på tekkingen.

Takvinkelen i overgang til overbygd inngangsparti er for liten for denne typen tekking.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at taket inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader, da dagens vurdering er begrenset til observasjon fra bakkenivå.

Taktekingens vinkel bør vurderes og eventuelt utbedres for å sikre at tekkingen fungerer som forutsatt, da for liten takvinkel øker risikoen for vanninntrengning og fuktskader i konstruksjonen.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål av varierende alder og tilstand. Det er montert stigetrinn til pipen og en delvis overtrukket

Tilstandsrapport

pipehatt. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert snøfangere på boligen. Krav ved oppføringstidspunktet tilsier at beskyttelse mot snø og isdannelser på bygningen, som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres. Videre skal snø, is og smeltevann ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner.

Takrenner har punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Snøfangere bør monteres for å hindre fare for snø- og isras mot beferdede områder, samt for å beskytte bygningen og dens konstruksjoner mot skader fra snø, is og smeltevann. Manglende snøfangere øker risikoen for personskade og bygningsskader.

Punktvis lekkasjer i takrenner bør utbedres, og det bør vurderes utskifting av renner, nedløp og beslag ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vannskader på fasade og grunnmur, samt redusert levetid på bygningsdeler.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår. Nyere kledning på påbygg fra 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

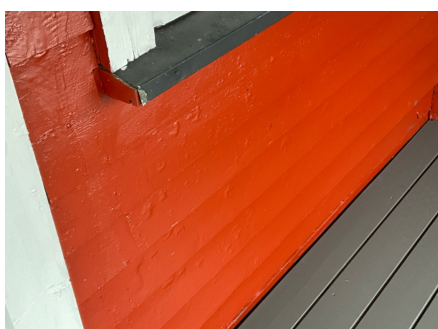
Det bør etableres tilfredsstillende lufting i konstruksjonen og i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre opphopning av fukt og redusere risikoen for råteskader.

Råteskadet bordkledning må skiftes ut for å forhindre videre forringelse av veggkonstruksjonen og tilhørende bygningsdeler.

Det bør monteres musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr får tilgang til veggkonstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til ytterligere råteskader, redusert levetid på kledningen og økt fare for fuktskader i veggkonstruksjonen, samt økt risiko for inntrenging av skadedyr.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak, og takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler i tre. Det er lufting fra raftene, og undertaket består av rupanel, isolert med isolasjonsplater og blåseisolasjon. Tilkomst til loftet skjer via luke plassert i gavlveggen på tilbygget fra 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolasjonsmatter presses enkelte steder opp mot undertaket, noe som reduserer luftingen, men dette er i begrenset omfang.

Fra loft/kryploft er det påvist indikasjoner på punktering av dampsperre, noe som kan medføre redusert funksjon av dampsperreren. Dampsperrrens funksjon er å hindre fuktighet fra inneluften i å trenge inn i takkonstruksjonen, og punktering kan derfor øke risikoen for fuktskader.

På grunn av begrenset tilkomst kan det forekomme avvik som ikke lot seg avdekke under kontrollen, det tas derfor et spesifikt forbehold om skjulte skader, feil og mangler.

Konsekvens/tiltak

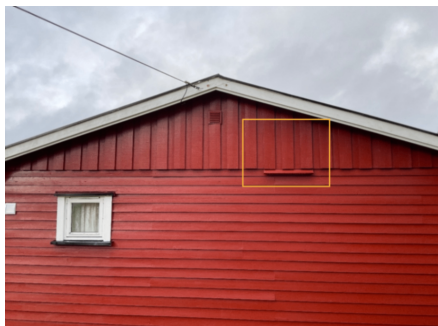
- Tiltak:

Det anbefales å utbedre isolasjonen slik at den ikke presser mot undertaket, for å sikre tilstrekkelig lufting og redusere risiko for kondens og fuktskader.

Videre bør dampsperreren kontrolleres og eventuelt utbedres der det er indikasjoner på punktering, for å hindre at fuktighet trenger inn i takkonstruksjonen og forårsaker skader.

På grunn av begrenset tilkomst bør det vurderes ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader, feil eller mangler.

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

Boligen har malte gamle trevinduer med 2-lags glass av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte glassruter.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

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

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer som er punkterte bør skiftes ut for å hindre varmetap og redusert inneklima.

Vinduer med fukt- og råteskader må utbedres eller erstattes for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og risiko for sopp- og muggdannelse.

Slitte karmen og sprekker i treverket bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og redusert levetid på vinduene.

Kondensering på glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Dører

Boligen har en malt ytterdør med glassfelt, samt en balkongdør i tre med 2-lags glass i stuen med utgang til terrasse. Alder på dørene er ukjent, men begge fremstår som gamle.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Balkongdør har påvist punktert glassrute.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når døren bør byttes. Nyere dører har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller reparasjon av balkongdør med punktert glassrute og værslitte karmen for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak for å utbedre sprekker i treverket og forbedre tetting bør gjennomføres for å unngå varmetap, trekk og ytterligere skade på dørkonstruksjonene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ved inngangspartiet er det oppført en sydvendt overbygd terrasse på 9 m² med trapp til terreng, mens fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på 13 m².

Begge terrassene er oppført i en trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord på dekke og rekkverk i malt trevirke.

Terrassekonstruksjonen på vestsiden er fundamentert på påler av gamle lykestolper med bjelkelag, mens konstruksjonen ved inngangspartiet har pålefundamenter i betong.

Under denne konstruksjonen er den gamle trappen, som opprinnelig var oppført i betong synlig.

Alder på konstruksjonene er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er krav til rekkverk ved høydeforskjell på 50 cm eller mer fra dekke til terreng eller underliggende plan. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres.

Høyden på rekkverket skal være minimum 1,0 m. I dette tilfellet er rekkverket målt til 74 cm og tilfredsstiller ikke minimumskravet til høyde på rekkverk.

Det påvises værslitt og oppsprukket dekke og rekkverk.

Lokale råteskader er påvist i konstruksjoner og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverkhøyden bør økes til minimum 1,0 m, og rekkverket bør utformes slik at det forhindrer klatring, for å redusere risikoen for fallulykker, men dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Værslitt og oppsprukket dekke og rekkverk, samt råteskader i konstruksjoner og rekkverk bør utbedres for å sikre konstruksjonens styrke og forhindre ytterligere forringelse, som kan medføre økt risiko for personskade og kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige trapper

Eiendommen har utvendige trapper i betong som ikke lenger er i bruk.

Trappene er ikke tilstandsvurdert, da de ikke lenger benyttes, men det vil være en fordel å få dem fjernet.

Trapper fra terrasser er oppført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det påvises værslitt og oppsprukket trevirke, samt lokale råteskader i fundamenter og konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Værslitt og oppsprukket trevirke, samt lokale råteskader, bør utbedres ved utskifting eller reparasjon av skadet materiale.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for ytterligere forringelse, redusert bæreevne og potensiell fare for personskade ved bruk av trappene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Parkett, laminat og vinyl.
- Vegger: Tapet og malte plater.
- Himlinger: Himlingsplater.

Kjeller har en åpen murkonstruksjon bestående av lettklinkerblokker på vegger og betongdekke mot grunn. Himlingen har ubehandlet furupanel.

*Overflater er delvis modernisert på 90 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være påregnelig med utskifting/oppussing av overflater ved eierskifte.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har et støpt betonggulv på grunn, uten isolasjon og diffusjonssperre i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

1.etasje:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 25 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

Kjeller: Det er ikke målt høydeforskjeller i kjeller med bakgrunn i at dette er en grovkjeller med store høydeforskjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

På grunn av konstruksjonenes alder kan det ikke utelukkes at det forekommer skadedyr i trevirket. Bjelkelaget i kjelleren er for øvrig skjult og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å overvåke gulvets tilstand og vurdere utbedring av høydeforskjellene dersom det oppstår ytterligere setninger eller skjevheter, for å unngå forverring.

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

🔍 TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område med usikre 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

🔍 TG 2 Pipe og ildsted

Eiendommen er tilknyttet en teglsteinspipe av ukjent alder og tilstand. Det er montert en eldre (ikke rentbrennende) vedovn i stuen og sotluke på soverommet.

Det er lagt et felt med fliser på vegg til venstre for ovnen, men resterende overflater på pipeløpet er malt.

*Indre Østfold brann og redning IKS gjennomførte tilsyn 22.04.2025, uten registrerte avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observeres sprekker i pipens overflatebehandling.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekker i overflatebehandlingen bør utbedres for å hindre videre forringelse og potensiell brannfare.

Videre bør det vurderes rehabilitering av pipen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer, svekket konstruksjon og brannsikkerhetsproblemer.

Pipehatt bør monteres for å beskytte pipeløpet for vær og vind.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren har adkomst via en trappestige i tre, gjennom en luke i gulvet i entréen.

Kjelleren er utført som en åpen murkonstruksjon, bestående av et dekke i betong og vegger i lettklinkerblokker i påbygget del og betongvegger med sparestein i den gamle delen.

Kjelleren er delt inn i to store rom og inneholder en varmtvannsbereder med sluk i gulvet.

På deler av himlingen i rommet hvor man går ned til kjelleren er det lagt isopor som fungerer som isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjelleren fremstår for det meste tørr på befaringsdagen, men det er registrert noe kapillært oppsug fra grunnen.

Det er observert museaktivitet, og en mus har gått i fellen.

Bruk av isopor som isolasjon uten tildekking av gips er ikke anbefalt, da isopor kan avgi farlige gasser ved antennelse og er svært lett antennelig. Det anbefales å benytte godkjente løsninger for isolasjon i slike områder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vegger bør ikke kles inn, men ha en åpen murkonstruksjon slik at veggene får naturlig uttørking, for å redusere risikoen for skjulte fukt- og råteskader.

Tiltak mot museaktivitet bør gjennomføres for å unngå skader på bygningsdeler og redusere risikoen for helsemessige problemer.

Isopor brukt som isolasjon bør tildekkes med godkjent materiale, for eksempel gipsplater, for å redusere brannrisiko og unngå avgassing av helseskadelige stoffer ved eventuell brann.

TG IU Kryp Kjeller

Det foreligger ingen opplysninger om at boligen har kryp kjeller.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har innvendige profilerte dører i trefiner og finer av varierende alder og tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, herunder merker i overflate og slitasje på beslag.

Nedre del av baderomsdøren viser tegn til svelling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av dører med betydelig slitasje eller svelling, spesielt baderomsdøren, for å sikre funksjon og forhindre ytterligere skade.

Dører med normal slitasje kan overvåkes, men svelling i baderomsdør kan føre til redusert funksjon og økt risiko for fuktskader dersom tiltak ikke iverksettes.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Badet er gammelt og ligger i direkte tilknytning til kjøkken og soverom.

Rommet har vinylbelegg på gulvet uten varmekabler, malte plater på veggene, samt himlingsplater i taket.

Innredningen består av servantskap med dører og tilhørende blandebatteri, høyskap, sideskap med speil og belysning i samme stil.

Videre er det montert et gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Varmekilden er en panelovn på vegg. Rommet ventileres gjennom en elektrisk baderomsvifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Da vannrør ikke føres i veggkonstruksjonene, og dusjsonen grenser mot yttervegg og kjøkkeninnredning, er det ikke utført hulltaking. Det er imidlertid utført søk etter fukt på tilgjengelige overflater med protimeter MMS2, uten å registrere unormale verdier.

*Søk etter fukt:

Instrumentet registrerer forskjeller i elektrisk ledningsevne og kan indikere fukt bak fliser og belegg uten å skade overflatene. Resultatet gir ikke eksakte målerverdier, men viser høyere utslag i områder med mulig fukt sammenlignet med tørre referansepunkter. Målingene kan påvirkes av metall og andre ledende materialer, samt fukt i flisim og fuger dersom det nylig er dusjet. Søke vil derfor ikke kunne erstatte hulltaking som godkjent metode.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet fremstår som eldre, men funksjonelt.

Innredningen har profilerte, malte trefronter med overskap og åpne hyller. Benkeplaten er i laminat med nedfelt, rund vask i rustfritt stål med tilhørende blandeblender.

Hvitevarer inkluderer en komfyr med integrert ventilator over, kjøøl/fryseskap og en oppvaskmaskin under benkeplaten.

Mellom innredningen er det plassert et kjøkkenbord med vindu i enden som slipper inn naturlig lys, mens på gulvet er det lagt vinyl.

*Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikringssystem med vannstopper. Dette ble imidlertid ikke et krav før i 2010, ettermontering anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater bærer preg av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuell fornyelse av innredningen anses som et subjektivt tiltak basert på brukers behov og preferanser.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator er integrert i skap over komfyren og har avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren er av eldre dato og har begrenset gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren har sannsynligvis begrenset gjenværende levetid som følge av alder.

Det bør påregnes utskifting ved svikt eller redusert funksjon.

Funksjon og kapasitet bør kontrolleres nærmere for å unngå redusert luftkvalitet og risiko for utilstrekkelig avtrekk fra kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber med varierende alder og tilstand.

Stoppekran og vannmåler er plassert kjeller.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er irr på rør. Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en vurdering av vannledningene av fagkyndig for å avklare behov for utskifting eller utbedring, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er observert irr på rør.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer eller vannskader som følge av svekket rørtilstand.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast med ukjent alder og tilstand. Stakeluken er plassert i kjeller. Lufting av kloakk er avsluttet på loft ved bruk av en durgoventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene.

Luftingen er ikke ført ut over tak, men er avsluttet på loftet med en durgoventil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Luftingen bør føres ut over tak for å sikre korrekt ventilasjon av avløpssystemet og redusere risiko for lukt og fuktproblemer på loftet.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad hvor tilluften tilføres gjennom spalteåpninger i vinduene og ventiler i vegg.

TG 2 Varmesentral

Boligen varmes opp av vedovn og en luft-til-luft varmepumpe i stue. For øvrig benyttes elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

Varmepumpen er datert med produksjonsår 2007.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det har ikke vært avholdt service på varmepumpen på flere år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En luft-til-luft-varmepumpe bør ha service hvert 2.–3. år, avhengig av bruksmønster og produsentens anbefalinger. Dersom varmepumpen brukes intensivt eller er plassert i et område med mye støv eller pollen, kan hyppigere service være nødvendig, for eksempel hvert år.

I tillegg bør du som bruker vedlikeholde varmepumpen regelmessig ved å:

- Rengjøre filterne hver måned eller etter behov.
- Sjekke utedelen for løv, støv eller is som kan blokkere luftstrømmen.
- Sikre frie luftveier rundt både inne- og utedelen.

Profesjonell service vil typisk omfatte sjekk av kjølemedium, rengjøring av komponenter, og kontroll av systemets ytelse.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

I kjeller det plassert en ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2006.

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

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er 19 år.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er krav til godkjent tettesjikt på gulv.

Rom med vanninstallasjoner skal ha vanntett gulv og tilfredsstillende avløp eller annen sikker avledning av vann.

Bygningsdeler og konstruksjoner skal utformes og utføres slik at de ikke utsettes for fukt i et omfang som kan føre til skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.

Videre anbefales det å etablere tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring, da berederen står i et rom uten tilfredsstillende tettesjikt på gulv.

Manglende tiltak kan medføre økt fare for vannskader ved eventuell lekkasje.

Alder på berederen tilsier også økt risiko for plutselige skader og lekkasjer, noe som kan føre til kostbare følgeskader.

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.

Boligen har et sikringskap med automatsikringer plassert i entréen

- Hovedsikring 63 amp
- Kurser 8

*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.

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter byggeåret, uten at det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidet. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å bekrefte at 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.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Ja

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

Ja

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?

Nei

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

Ja Bereder var tilkoblet via stikkontakt og støpsel (plugg). Erfaringene viser at det ofte oppstår varmgang på slike stikkontakter og støpsler som utsettes for stor belastning over lang tid. På bakgrunn av dette anbefales det at varmtvannsberedere har fast tilkobling til det elektriske anlegget - fortrinnsvis med servicebryter.

Boligen har stikkontakter uten jording.

Ujordede stikkontakter gir redusert sikkerhet ved bruk av elektriske apparater, spesielt i rom med fukt eller metalliske overflater. Dette kan øke risikoen for elektrisk støt og skader ved feilstrøm. Det anbefales å oppgradere til jordede stikkontakter.

Kabel mangler tilstrekkelig mekanisk beskyttelse. Jf. FEL §28.

PR-kabel må beskyttes mot mekanisk skade. I tillegg må den festes forskriftsmessig.

Kursfortegnelse er mangelfull.

Manglende samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget medfører usikkerhet rundt omfang og kvalitet på arbeidet som er utført. Uten dokumentasjon er det ikke mulig å bekrefte at installasjonen er utført i samsvar med gjeldende forskrifter (FEK og NEK 400). Dette kan medføre økt risiko for feil, redusert elsikkerhet, og i enkelte tilfeller begrensninger i forsikringsdekning ved skade. Stikkontakter er uten jordtilkobling.

Med bakgrunn i påviste forhold og alder på anlegget, samt manglende samsvarserklæring, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll NEK 405-2 utført av registrert elektroinstallatør. Dette innebærer visuell kontroll, testing og målinger av det elektriske anlegget, samt utarbeidelse av rapport med eventuelle påviste avvik og anbefalte tiltak.

Kostnadsestimat for utvidet el-kontroll ligger normalt i størrelsesorden kr 5 000–7 000, avhengig av valgt leverandør. Eventuelle utbedringer avdekket ved kontrollen vil komme i tillegg.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

En elk kontroll etter NEK 405-2 (ofte kalt en utvidet el-kontroll) er en systematisk gjennomgang av det elektriske anlegget i en bolig eller bygning.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS har inngått en samarbeidsavtale med Elektro365 AS i forbindelse med utføring av utvidet el-kontroll NEK 405-2.

Kunder står fritt til å velge hvilken elektroinstallatør de ønsker å benytte, forutsatt at kontrolløren er sertifisert i henhold til NEK 405-2.

Fastprisavtalen basert på boligens bruksareal (BRA-I):

0–50 m²: kr 4.000,-

50–100 m²: kr 5.500,-

100–200 m²: kr 6.500,-

200–300 m²: kr 8.500,-

Over 300 m²: pris avtales individuelt

Prisene er oppgitt eks. mva. Tilleggs kostnader kan påløpe dersom flere bygg skal vurderes. Eventuelle utbedringsarbeider faktureres separat.

For utvidet el-kontroll fra Elektro365 kan henvendelse rettes direkte til Fredrik. Det er viktig å opplyse om fastprisavtalen for at de avtalte prisene skal gjelde.

Fredrik Mørk: Tlf: 450 89 060

E-post: fredrik@elektro365.no

Kostnadsestimat: Under 20 000



ermiske skader

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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 brannslukningsutstyr 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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering av ukjent alder og tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observeres grunnmursplast på deler av grunnmuren, som for øvrig stedvis ligger under terreng.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert og manglende fuktsikring av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å etterse og eventuelt utbedre grunnmursplast, slik at denne ligger over terreng og er korrekt montert.

Konsekvensen av mangelfull eller feilmontert grunnmursplast er økt risiko for fuktinntrengning i grunnmuren, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og redusert levetid.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av drenering og utvendig fuktsikring.

Ved manglende fuktsikring må denne etableres. Forholdet må sees i sammenheng med rom under terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på en betongsåle med grunnmur i lettklinkerblokker ved påbygg og betong med sparestein på gammel del.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrengning og videre forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økte skader og redusert bæreevne over tid.

TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et skrånende terreng

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 4 på bakgrunn av utfordringer knyttet til overvann.

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Risikoscore 4 indikerer at det foreligger en høy risiko for skader som følge av overvannsproblematikk i området. Dette kan medføre fare for vanninnsig mot bygninger, samt økt belastning på avløps- og dreneringssystemer ved kraftig nedbør.

Det viktig å sørge for at terrengfall og overflatevann ledes bort fra bygningen, samt kontrollere kapasitet og funksjon på eksisterende drenering og overvannssystemer.

Dersom terrenget ikke heller tilstrekkelig bort fra bygningen, kan overflatevann renne inn mot grunnmuren. Dette kan øke fuktbelastningen på konstruksjonen, redusere dreneringens effekt og i verste fall føre til vanninntrengning i kjeller eller sokkeletasje. Over tid kan dette også bidra til skader som fuktige kjellervegger, muggvekst og svekket bærekonstruksjon.

Terrenget rundt bygningen bør justeres slik at det har en helning på minst 1:50 (2 cm per meter) over en avstand på minst 3 meter ut fra grunnmuren. Dette sikrer at overflatevann ledes bort fra bygget. Eventuelt kan det etableres drenerende tiltak som drengsrøfter, sandfang eller fordrøyningsløsninger for å håndtere overvann effektivt. Ved store vannmengder eller utfordrende grunnforhold kan ytterligere tiltak som kantdrenering eller avledning med drengsrør vurderes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og alder. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. I

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Det observeres rør for påfylling av oljetank, men ingen opplysninger om tanken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger manglende opplysninger om oljetanken, noe som medfører usikkerhet knyttet til tilstand, plassering og eventuell risiko for forurensning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon og opplysninger om oljetanken, herunder alder, type, tilstand og om den er i bruk eller sanert. Manglende informasjon medfører usikkerhet om tankens tilstand og risiko for lekkasje, forurensning av grunn og eventuelle pålegg fra myndighetene.

Bygninger på eiendommen

Uthus/låve



Anvendelse

Lager

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

På eiendommen er det oppført et eldre uthus/låvebygg med hems, med et samlet areal på ca. 50 m².

Bygget er inndelt i fire rom – oppholdsrom, garasje, bod/vedskjul og en utedo.

Innvendig har oppholdsrommet laminatgulv, vegger med malt panel og himling med plater.

Konstruksjonen er oppført med ringmur i betong, trebjelkelag med stubbegulv, samt partier med betongdekke og grus. Yttervegger består av grovt bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjonen er et saltak tekket med stål- og aluminiumsplater. På kortsiden av bygget er det vinduer med koblet glass.

Bygget har flere porter i tre samt en ytterdør som gir adgang til oppholdsrommet. Det er installert strøm i bygget, med eget sikringsskap utstyrt med skrusikringer.

Bygget er ikke tilstandsvurdert da det faller utenfor minimumskravet for hva en tilstandsrapport skal omfatte. Takstmannen har gjennomført en forenklet visuell inspeksjon, hvor det er registrert manglende vedlikehold.

Bygget fremstår som gammelt og modent for oppgradering, med forekomst av råteskader, sprekker i trevirke og øvrige tegn på slitasje som tilsier behov for vedlikeholdsarbeider.

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

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

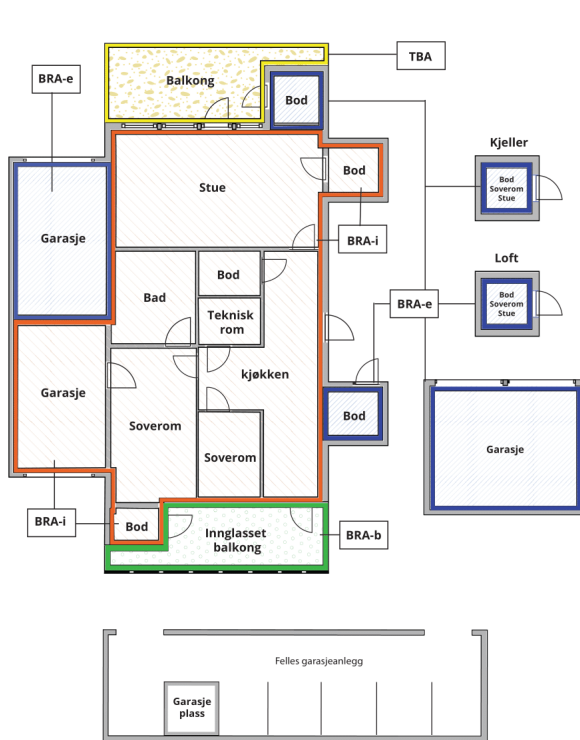
Hva er måleverdig areal?

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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	69			69	22
Kjeller	32			32	
SUM	101				22
SUM BRA	101				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, stue, kjøkken, bod, 2 soverom, bad		
Kjeller	To uinnredede kjellerrom		

Kommentar

Høyde under tak i stuen ble målt til 207cm, mens høyden under tak i kjeller ble målt til mellom 195-198cm. Rommet man kommer ned til fra luken i gulvet, ble målt til 173 cm og er under kravet til målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det eksisterer ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen.

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.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 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: Kjelleren har rom med takhøyde under 2,0 meter og små vindusflater, og er derfor ikke godkjent som hoveddel. For boliger som ble omsøkt eller oppført før 2011, gjelder lempede krav ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rommene i kjelleren er opprinnelig godkjent som sekundære arealer. Ved bruksendring kan takhøyde ned til 2,0 meter aksepteres, forutsatt at lys- og rømningsforhold tilfredsstiller gjeldende krav. Rømningsvindu må da ha fri åpning med minimum høyde 0,6 m og bredde 0,5 m, hvor summen av høyde og bredde er minst 1,5 m.

Uthus/låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hems					
1.etasje		50		50	
SUM		50			
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems			
1.etasje		Oppholdsrom, garasje, bod/vedskjul, utedo	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen.

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3122 MARKER	91	46		0	956.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamleveien 29

Hjemmelshaver

Klund Leif Thorvald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde langs Gamleveien i Ørje, Marker kommune. Området består hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse, og har et trivelig og familievennlig preg. Beliggenheten gir kort vei til sentrum av Ørje, hvor man finner dagligvarebutikker, kaféer, spisesteder, servicetilbud og øvrig handel. Det er gangavstand til både skole, barnehage og idrettsanlegg, samt gode rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. Ørje er kjent for sitt vakre kulturlandskap med innsjøer, skogsterreng og Haldenkanalen som gir fine muligheter for friluftsliv, båttaktiviteter og turer i naturen året rundt. Området har gode adkomstforhold via lokale veier, og Gamleveien fremstår som en lite trafikkert og trygg gate. Det er kort avstand til E18, som gir rask forbindelse mot både Mysen, Askim og videre til Oslo.

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

Eiendommen ligger på en solrik og opparbeidet tomt i et rolig og etablert boligområde. Tomten har en helning mot sør, noe som gir gode lys- og solforhold gjennom store deler av dagen. Gårdsplassen er gruslagt og fremstår som funksjonell med god plass til parkering. På eiendommen står et eldre uthus/låvebygg som benyttes til oppbevaring.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppraket 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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Boligpass			Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	15.10.2025		Gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger			Eksisterer Ikke		Nei
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse			Eksisterer Ikke		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2025	
2	30.10.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **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 slitasje:** 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 befaringsstidspunktet 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/DQ1721>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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