

Tilstandsrapport



Enebolig



Gimleveien 24 , 1777 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 98, bnr. 236

Markedsverdi

0

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 05.11.2025

Rapportdato: 20.11.2025

Oppdragsnr.: 13324-1680

Referansenummer: ZN1185

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli



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.

Brattli Takst og Byggvurdering AS

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

Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter, samt verditakster på næringseiendommer.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker. Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømrer og som faglig og daglig leder.

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

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



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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

Enebolig - Byggeår: 1931

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med skiferstein, besiktiget fra bakkenivå og fra altan og via vinduer der det var mulig.

Takene på karnapper er tekket med pappshingel.

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 og nedløp har varierende alder og er utført med noe dels plast og stålrenner.

Yttervegger på den eldste delen er oppført med plank ut fra

byggeåret. Tilbygget er oppført med isolert bindingsverk.

Utside av vegger er kledd med malt liggende bordkledning.

Plassbygget takkonstruksjon med bordtro undertak. Det ser ikke ut for å være isolert i den skrå delen av himlingen. Stedvis kan det sees isolasjon i den horisontale delen, men det kan ikke bekreftes at hele dette arealet er isolert. Det er isolert i takoppløftene ut fra det som er synlig fra kaldloftet.

Vinduer har varierende alder, 5 stk fra 1979, 1 stk fra 1984, 6 stk fra 1992 og 1stk fra 2017. Vinduer i kjeller er ukjent alder på. Vinduene fra 1979 og 2017 har 3 lags glass øvrige vinduer har 2 lags glass.

vinduene har malte trekarmner.

Hovedinngangsdør har malt isolert dørblad og malte trekarmner.

Balkongdører har malte overflater og 2 lags glass.

Det er en utkraget ballkonge på 2 etasjen, utført med impregnerte gulvbord og malt rekkverk, det finnes dreide søyler som skal monteres under denne, disse er kun for pynt, søylene var demontert på befaringsdagen for vedlikehold, men vil bli montert opp igjen før salg. Tetteskikt under gulvbord er ikke mulig å inspisere.

Altan med adkomst fra stue og terreng, utført med impregnerte materialer og malt rekkverk.

Utvendige trapper er utført med impregnerte materialer på trapp til altan.

Trapp til hovedinngang er utført i galvanisert stål.

INNENDIG

[Gå til side](#)

2 etasje.

Det er laminat på gulv i alle rom unntatt trapperom der det er teppebelegg. På vegger er det malt tapet og i himlinger malt panel. 1 etasje.

Det er laminat på gulv i stuer og kjøkken, flis i hall med trapp og vindfang, i vindfang er det varmekabler. På vegger er det malte plater i stuer og kjøkken, malt panel i vindfang og hall med trapp. I himlinger er det malt panel i alle rom unntatt kjøkken der det er malt mdf panel. Overflater er fornyet/oppusset i hele boligen opp gjennom årene.

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

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

Pipe er oppført med teglstein, vedovn montert i spisestue, vedovn og åpen peis i kjellerstue. Pipen har heldekkende beslag over tak og det er feieluke på kaldloftet.

Det er fliser på gulv i hele etasjen, det er varmekabler på stuer og trapperom.

Vegger består av grunnmuren som er slemmet og malt. Hulltaking ikke mulig og nødvendig.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige trapper har malte vanger og rekkverk, trapp til 2 etasjen har teppebelegg på trinn.

Innvendige dører på 1 etasje og kjeller er furu heltre dører, på 1 etasjen er disse malt og dør mellom vindfang og hall med trapp har glass kassett. Dører i kjeller har ubehandlede overflater. På 2 etasjen er det 2 stk malte formpressede dører og 1 furu heltredør som er malt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etasje

Badet er i følge opplysninger på befaringsdagen etablert i 1982 og overflate oppusset i 2003. Tetteskikt ble ikke fornyet da.

Gjelden forskrift 1969, det finnes ikke noen dokumentasjon på rommet.

Det er fliser på vegger og malt panel i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er ikke etablert fall til sluket målt fra gulv ved døren.

Det er ikke mulig å se om det er laget noen oppkant på tetteskikt ved døren.

Det er plastsluk fra 1982 i rommet, ukjent tetteskikt.

Rommet er utstyrt med servant skap med malte fronter og folierte skrog, det er 2 servanter i heldekkende porselens plate.

Gulvmontert toalett og badekar med massasje funksjon, funksjon på badekar ble ikke testet.

Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg og ventil i luftekanal på pipe.

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tiliggende uten å påvise fukt eller tegn til skader.

Bad 1 etasje

Badet er i følge opplysninger på befaringsdagen etablert i 1984 og overflate oppusset i 2003. Tetteskikt ble ikke fornyet da.

Gjelden forskrift 1969, det finnes ikke noen dokumentasjon på rommet.

Det er fliser på vegger fra 2003 og panel i himlingen fra 1984.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er 4mm mot fall til sluket målt fra gulv ved døren.

Det er ikke laget tilfredsstillende oppkant på tetteskikt ved døren.

Det er plastsluk fra 1984 i rommet, ukjent tetteskikt.

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

Dusjkabinett er byttet for kort tid siden.

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg, tilluft under døren.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner, vegger med vann installasjoner er på yttervegg og vegg bestående av tømmer, hulltaking ikke mulig.

Vaskerom

Vaskerommet ble etablert i 1984. Det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene.

Gjeldende forskrift er 1969.

Det er murte vegger og panel i himlingen.

Beskrivelse av eiendommen

Det er fliser på gulvet, fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 25mm, det er ikke jevnt fall på hele gulvet, mest lokalt ved sluket. Soilsluk, plassert under vaskemaskin med tørketrommel ovenpå. Ukjent type tetteskikt. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Rommet er utstyrt med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i himling.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger er murt, hulltaking ikke mulig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen ble montert i 1982, overflater ble malt og nytt benkebeslag med ettgreps blandeblender montert nytt i 2023.

Det er kjøkkenventilator med avkast i luftekanal i pipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med kobberør, anlegget har varierende alder.

Anlegget over kjellergulv er utført med plastrør med varierende alder. Ut fra det som er synlig i vaskerommet kan det være eldre annen type rør under betonggulvet.

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i enkelte vinduskarmen. Det er også ventil i vegg på kjøkken og på soverommene.

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert på vegg i stue, montert i 2013.

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet, ca 200 liter, ukjent alder, mer enn 20 år.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer.

Anlegget har 50A hovedsikring og 9 underkurser hvorav 1 stk 25A, 3 stk 16A, 3 stk 13A og 2 stk 10A kurser. 3 faset anlegg.

Det er installert røykvarsler og slukkeapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Alder på drenering rundt den eldste delen av boligen er ikke kjent, heller ikke hvilken rørtype den eventuelt er utført med.

Utvendig fuksikring på den eldste delen ser ut for å være utført med asfalt emulsjon ut fra det som er synlig i krypekjeller.

Drenering og utvendig fuksikring vorteplast på tilbygget er fra byggeåret 1984.

Grunnmur på den eldste delen er utført med granitt i følge opplysninger på befaringsdagen, det er også delvis betongmur ut fra det som er synlig fra innside og utside. Grunnmur på tilbygget er oppført med lettklinker blokker som er pusset på utsiden. Ukjent fundamentering.

Eiendommen ligger i flatt terreng, øst for eiendommen er det relativt bratt terreng.

Utvendig avløpsrør av plast ble lagt nytt i 2014, tilkoblet kommunalt anlegg.

Ukjent type og alder på vannledning utvendig, tilkoblet kommunalt anlegg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	205 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	162 m ²
Totalpris	0

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

De nyeste tegningene er fra 1984 da tilbygget med vindfang ble oppført. Det foreligger kun plantegning av 1 etasjen. Planløsningen stemmer ikke helt med faktiske forhold, det er bygd ett bad i del av vindfanget, meldepliktig tiltak.

Fasade tegninger av nord og vestside, karnapp ble oppført i 1992 denne er ikke bygge meldt, kan være søknads pliktig tiltak på grunn av fasadeendring.

Det må påregnes noe kostnader for å få tegninger og byggesak i orden.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger på bygningen, trolig ikke byggesøkt.

Uthuset er oppført mindre enn 1 meter fra tomtegrensen, dette medfører søknadsplikt.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger på bygningen, trolig ikke byggemeldt.

Garasje

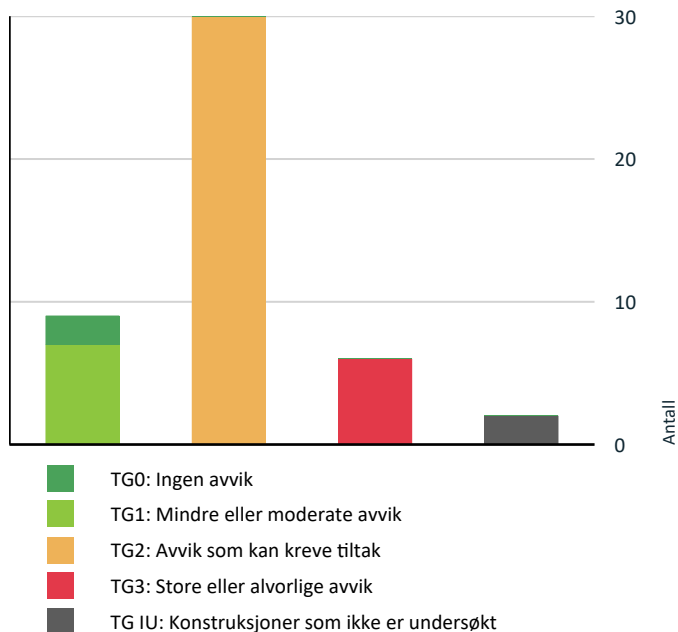
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegningen stemmer ikke helt med faktiske forhold, det er montert to vinduer i vegg der det er tegnet ett.

Garasjen er oppført med kort avstand fra tomte grense, tiltaket er byggesøkt og plasseringen godkjent.

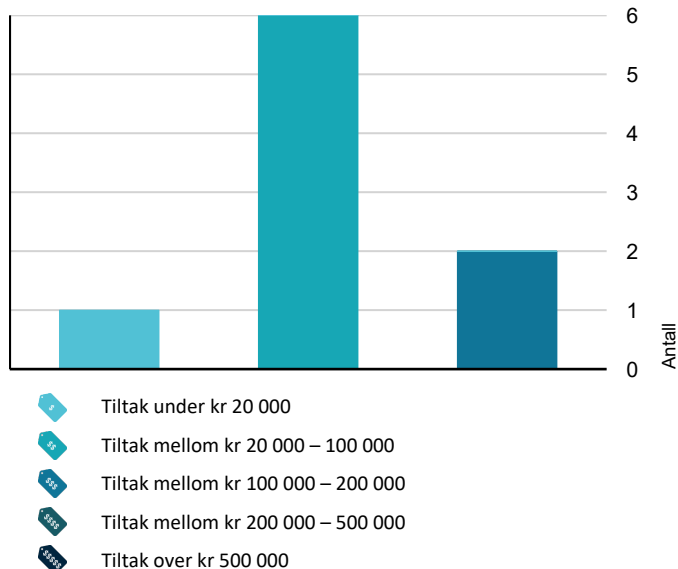
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper da eier/selger opplyser at det ikke er noen skjulte skader, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier. Arealene er målt inkludert arealer under trapper og eventuelle sjakter og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1 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 > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! 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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1931

Kommentar

Oppgitt på befaringen

Anvendelse

Standard

Boligen har en god standard for byggeåret.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Benkebeslag og blandedbatteri på kjøkken byttet.
2010	Modernisering	Vedovn i stue renovert
2003	Modernisering	Bad på begge etasjer oppusset.
1992	Modernisering	Vinduer i karnapp mot øst byttet. Karnapp i kjøkken oppført.
1984	Tilbygg	Tilbygg med vindfang og bad oppført

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med skiferstein, besiktiget fra bakkenivå og fra altan og via vinduer der det var mulig.

Takene på karnapper er tekkt med pappshingel.

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.
- Det er påvist andre avvik:

Taktekingen har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid, både skifter tekkingen og papp tekkingen. Risiko for lekkasjer øker med alder på tekkingen.

Taket er stedvis litt mosegrodd, groing på taktekingen medfører økt risiko for lekkasjer.

Tektekingen er lagt ut ovenpå vindskeer, dette medfører at regnvann lett kan drive inn under tekkingen, dette medfører økt slitasje og redusert levetid på lekter samt økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Andre 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.

Taket bør undersøkes ytterligere og det må foretas utbedringer med feste av løse steiner. Anbefaler at det blir gjort tiltak for å hindre at vann kan drive inn under tekkingen.

Taktekingen må påregnes utskiftet inkludert nytt undertak på relativt kort sikt.

Skifer kan benyttes på nytt, men nytt undertak og lekter må monteres.

Kostnad for lokale utbedringer medtatt her.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Grodd tekking



Tekking ligger ut over vindski.



Ugunstig løsning, vann kan lett drive inn under tekkingen.



Løse skifer steiner.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp har varierende alder og er utført med noe dels plast og stålrenner.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert stigeitrinn på taket for adkomst til piper, men det er etablert feie luker på kaldloftet slik at pipe kan feies derfra. Renner og nedløp har varierende alder og utførelse, det mangler nedløp på renne på karnapp på østside, dette medfører økt påkjenning for vindu og kledning og krever økt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Nedløp må monteres der dette mangler.



Det mangler nedløp

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger på den eldste delen er oppført med plank ut fra byggeåret. Tilbygget er oppført med isolert bindingsverk. Utside av vegger er kledt med malt liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke lufting bak bordkledningen i nedkant på vegg, medfører økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon. Kledningen er montert med kort avstand fra takteking og altangulv, vanlig utførelse da boligen ble oppført, dagens anbefalinger er at det skal monteres beslag i overgangen slik at kledningen kan avsluttes noe mer opp på veggen. Løsningen krever økt vedlikehold og medfører redusert levetid på kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Ved omlegging av taktekke/bytte av kledning, påse at løsningen endres. Inntil da må det utføres hyppig vedlikehold.



Ikke luftespalte i nedkant på vegg



Ikke luftespalte i nedkant på vegg



Kledning helt ned mot gulv



Kledning helt ned mot takteking

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Plassbygget takkonstruksjon med bordtro undertak. Det ser ikke ut for å være isolert i den skrå delen av himlingen. Stedvis kan det sees isolasjon i den horisontale delen, men det kan ikke bekreftes at hele dette arealet er isolert. Det er isolert i takoppløftene ut fra det som er synlig fra kaldloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er ikke laget luftespalter på rafter og utvendig i rafte kassene, dette medfører dårlig luftsirkulasjon og økt risiko for råteskader på taktro og sperrer. Det er ikke kjent hvilken type undertak som er benyttet ovenpå bordtroen.

Luftingen i sjiktet mellom undertak og steintekking er liten på grunn av at lekter er mindre enn det som er vanlig i dag, normal utførelse for oppføringsåret. Konsekvens ved for dårlig lufting er at lekter trenger lengre tid på opptørking og dette reduserer levetiden for lektene.

Det er fukt i sperre og bordtro ved pipe, årsak til dette må undersøkes og utbedres .

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Årsak til fukt ved pipe må finnes og utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fukt ved pipe



Fukt ved pipe



Eldre fuktmerker.



Fuktmerker.

Vinduer

Vinduer har varierende alder, 5 stk fra 1979, 1 stk fra 1984, 6 stk fra 1992 og 1stk fra 2017. Vinduer i kjeller er ukjent alder på. Vinduene fra 1979 og 2017 har 3 lags glass øvrige vinduer har 2 lags glass. vinduene har malte trekarmner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Omramming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold.

Anbefalt avstand i bygghandboka 523.701 er minimum 6mm spalte.

Det er ikke synlig beslag på vannbrett over vinduer, det er ikke mulig å se hvordan tetting rundt vinduer er utført. Det ble ikke funnet tegn til lekkasjer som følge av dette.

Det ble funnet ett vindu på østvegg i 2 etasjen der det er brune merker på glasslister mellom glassene, dette er ofte et tegn på at ruten er punktert.

Enkelte vinduer har merker etter kondensvann. Innvendig kondensering på glass er vanlig i eldre boliger og kommer av for lite utlufting. Dette sliter og kan lage råteskader på vinduskarmner og glassrammer.

Konsekvens/tiltak

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

For å lukke avvik vedrørende omramming må denne kuttes slik at det blir luftespalte mot vannbrett. Glassrute på soverom mot øst må byttet.

Tilstandsrapport



Brune merker på glass list



Merker etter kondensvan



Omramming



Omramming over vindu

Dører

Hovedinngangsdør har malt isolert dørblad og malte trekarmer.
Balkongdører har malte overflater og 2 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Pakninger på balkongdør i 2 etasjen er noe slitt, medfører trekk.

Det er ikke montert beslag under balkongdør i 1 etasjen, medfører risiko for at vann kan komme inn under døren på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Det bør monteres nye pakninger der disse er slitt og beslag under dør der dette mangler.



Mangler beslag under dør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en utkraget ballkonge på 2 etasjen, utført med impregnerte gulvbord og malt rekkverk, det finnes dreide søyler som skal monteres under denne, disse er kun for pynt, søylene var demontert på befæringsdagen for vedlikehold, men vil bli montert opp igjen før salg. Tetteskikt under gulvbord er ikke mulig å inspisere.

Altan med adkomst fra stue og terreng, utført med impregnerte materialer og malt rekkverk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på balkong er 79 cm. Dagens krav er 1 meter, da boligen ble oppført var det ingen bygningslov som regulerte dette. Rekkverk på altan er 84 cm, krav da denne ble oppført var 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk må bygges høyere på altan for å lukke avviket.
Tetteskikt bør undersøkes ytterligere.



Utvendige trapper

Utvendige trapper er utført med impregnerte materialer på trapp til altan.
Trapp til hovedinngang er utført i galvanisert stål.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler rekkverk på trapp til altan, medfører risiko for fallskader.
Åpninger i rekkverk på trapp til hovedinngang er større enn 10 cm og rekkverk lavere enn 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det må monteres rekkverk på trappen til altanen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Mangler rekkverk

INNSENDIG

TG 2 Overflater

2 etasje.

Det er laminat på gulv i alle rom unntatt trapperom der det er teppebelegg. På vegger er det malt tapet og i himlinger malt panel.

1 etasje.

Det er laminat på gulv i stuer og kjøkken, flis i hall med trapp og vindfang, i vindfang er det varmekabler. På vegger er det malte plater i stuer og kjøkken, malt panel i vindfang og hall med trapp. I himlinger er det malt panel i alle rom unntatt kjøkken der det er malt MDF panel. Overflater er fornyet/oppusset i hele boligen opp gjennom årene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er litt fuktsvelling i laminat skjøter på enkelte steder i spisestuen samt soverom mot vest og gang i 2 etasjen.

Det ble registrert en flis med hulrom/bom i vindfanget, mulig årsak kan være dårlig forarbeid før flis lim påføres underlaget og det kan være at flisene ikke er tilstrekkelig bearbeidet i limet. Konsekvensen er at fliser med hulrom lettere knekker ved belastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, dette har kun visuell betydning, men begynnende fukt svelling medfører økt risiko for at dette utvikler seg.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

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.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavvik i spisestue utgjør 44mm målt i hele rommet, her er det også planavvik på mellom 10 og 20mm innen 2 meter.

Planavvik hall med trapp utgjør 28mm målt i hele rommet.

Kjøkken og stue har små avvik, inntil 10mm målt i hele rommet.

Planavvik på soverom mot øst utgjør 38mm målt i hele rommet, her er det også planavvik på over 20mm innen 2 meter.

Planavvik på gang utgjør 21mm målt i hele rommet.

Planavvik på soverom mot sør utgjør 14mm målt i hele rommet.

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.

Konsekvens ved såpass store skjevheter er at det kan merkes ved at møbler ikke står rolig/plant og det kan gjøre det vanskelig å benytte skyvedører for eksempel på garderober.

Om det skal legges nye gulvoverflater anbefales det å flytavrette gulvene først. Kostnad for dette er medtatt. Det er ikke mulig å fastsette kostnaden uten ytterligere undersøkelser, da dette avhenger av årsak til skjevhetene og omfanget av dette. En innledende undersøkelse kan koste mellom kr 10 000 og 50 000 og avhenger av hvem som utfører oppdraget og hva oppdraget går ut på

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m³.



TG 2 Pipe og ildsted

Pipe er oppført med teglstein, vedovn montert i spisestue, vedovn og åpen peis i kjellerstue. Pipen har heldekkende beslag over tak og det er feiluke på kaldloftet.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Avstand fra vedovn i kjellerstue til brennbart materiale er mindre enn 30 cm som er kravet.

Ubrennbart underlag under vedovn i spisestue dekker ikke 30 cm ut på gulvet foran ovnen slik kravet er, avviket medfører risiko for brann ved at glør fra aske ramler ned på brennbare materialer.

Det er en liten sprekk i ildfast stein i ovnen på spisestuen, den er såpass liten at det ikke krever strakstiltak, men vær oppmerksom på denne, den må på sikt byttes. Det har vært en sprekk i siden på ovnen, denne er blitt utbedret da ovnen ble renoveret i 2010.

Pipen er ut fra opplysninger fra byggeåret og har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avstand til brennbart materiale må endres, gjelder list rundt dør.

Ubrennbart underlag må gjøres større for å lukke dette avviket.

Pipen har oppnådd en alder der en må forvente behov for tiltak, for eksempel rehabilitering med nytt røykrør, vær oppmerksom på dette.

Tilstandsrapport



Begynnende sprekk i ildfast stein i ovn på spiseetue.



Det har vært en sprekk i siden på ovnen i spiseetuen, denne er blitt utbedret i forbindelse med renoveringen av ovnen i 2010.



Avstand til brennbart materiale er mindre enn 30 cm.



Sotluke

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er fliser på gulv i hele etasjen, det er varmekabler på stuer og trapperom.
Vegger består av grunnmuren som er slemmet og malt. Hulltaking ikke mulig og nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

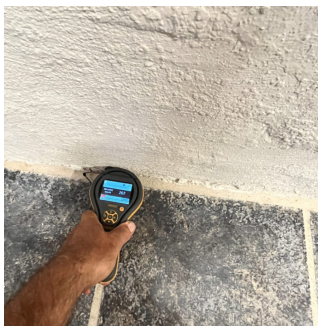
Det ble registrert noe høyt fuktnivå i nedre del på grunnmuren på bod på vegg mot nord og på gulv i samme rom og på gulv i vaskerommet, ikke uvanlig, årsak er mest sannsynlig fukt opptrekk fra grunnen i kombinasjon med at det ikke er synlig fuktsperre på utside av grunnmuren utover opprinnelig asfalt emulsjon som er synlig i krypekjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det kan ikke utelukkes behov for tiltak med drenering og utvendig fuktsikring.

Tilstandsrapport



Målt på gulv i bod



Målt på vegg i bod



Målt på gulv i vaskerom



Målt på nord vegg i stue

Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Årstall: 1984

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På befaringsdagen var ventiler i grunnmuren tett, disse må åpnes for å sikre tilfredsstillende lufting i arealet.
Luke for adkomst tetter ikke skikkelig slik den er montert nå, dyr kan komme inn i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventiler blir åpnet før salg.

Luke inn til kjelleren må monteres slik at det ikke kan komme dyr inn i arealet, anbefaler å montere en ventil i luken også.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper har malte vanger og rekkverk, trapp til 2 etasjen har teppebelegg på trinn.

Vurdering av avvik:

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

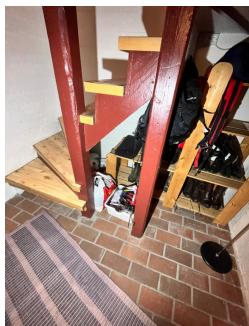
Det mangler håndløper på vegg på begge trappene, dette medfører økt risiko for fallskader.

Retur rekkverk på trapp er lavere enn 90 cm som er dagens krav og åpninger i rekkverket er større enn 10 cm som er dagens krav, det var ingen bygningslov som regulerte dette da boligen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

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

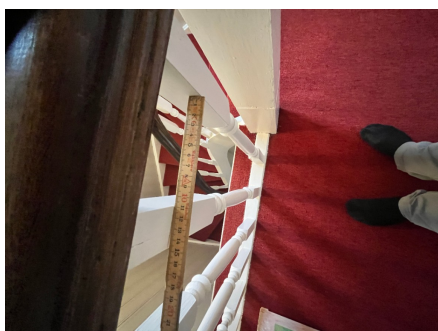
Tilstandsrapport



Trapp til kjeller.



Retur rekkverk på 2 etasjen



Åpninger i rekkverk trapp til 2 etasje

Innvendige dører

Innvendige dører på 1 etasje og kjeller er furu heltre dører, på 1 etasjen er disse malt og dør mellom vindfang og hall med trapp har glass kassett. Dører i kjeller har ubehandlede overflater. På 2 etasjen er det 2 stk malte formpressede dører og 1 furu heltredør som er malt.

Vurdering av avvik:

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

Dør mellom trapperom og stue i kjeller tar i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren må justeres eller monteres på nytt.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Badet er i følge opplysninger på befaringsdagen etablert i 1982 og overflate oppusset i 2003. Tetteskikt ble ikke fornyet da. Gjelden forskrift 1969, det finnes ikke noen dokumentasjon på rommet.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malt panel i himlingen.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Vindu er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmen/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

Tilstandsrapport

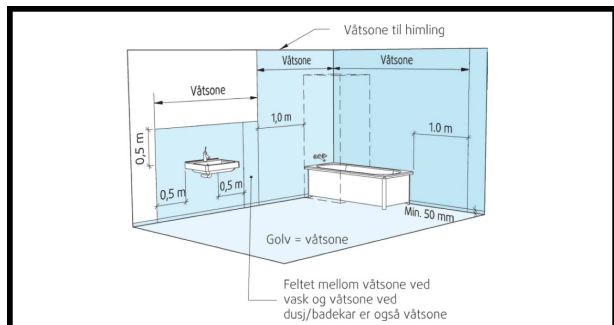
Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vedrørende vindu i våtsone, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik utbedres.

Ut fra opplysninger ble ikke tetteskiktet fornyet da rommet ble overflate oppusset, tetteskiktet er dermed fra 1982 og har oppnådd forventet levetid. Det må derfor forventes behov for en totalrenovering på relativt kort sikt. Kostnad for nye overflater på vegger medtatt her.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Omfang våtsone



Vindu i våtsone

2 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er ikke etablert fall til sluket målt fra gulv ved døren.

Det er ikke mulig å se om det er laget noen oppkant på tetteskikt ved døren.

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 noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er 5mm motfall til sluket på deler av gulvet (under servantskap). Høydeforskjell sluk til gulv ved dør er 0mm, det er ikke mulig å se om det er en vanntett oppkant bak terskellist. Det ble funnet 4 fliser med hulrom/bom, årsak til hulrom er oftest at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet. Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning.

På oppføringstiden var krav til gulv på bad og vaskerom at gulvet skal være vanntett og det skal være tilstrekkelig fall til sluket, ikke tallfestet fall. Her er det ikke fall og stedvis motfall.

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

På grunn av alder og usikkerhet vedrørende tetteskiktet på gulvet samt motfall til sluk på deler av gulvet anbefales det en totalrenovering av rommet.

Kostnad for ny gulv overflate inkludert etablering av fall medtatt her.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ukjent oppkant under dør.



Laveste punkt på gulvet.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk fra 1982 i rommet, ukjent tetteskikt.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Plastsluk har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

Det er ikke kjent hvilken type tetteskikt som er benyttet, men det ble ikke fornyet da rommet ble overflate oppusset. Tetteskiktet har oppnådd forventet levetid. Avløp fra badekar er tilkoblet direkte på avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

På grunn av alder på tetteskikt og sluk må rommet totalrenoveres på kort sikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Rørgjennomføringer i vegg.



2 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med servant skap med malte fronter og folierte skrog, det er 2 servanter i heldekkende porselens plate. Gulvmontert toalett og badekar med massasje funksjon, funksjon på badekar ble ikke testet.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg og ventil i luftekanal på pipe.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

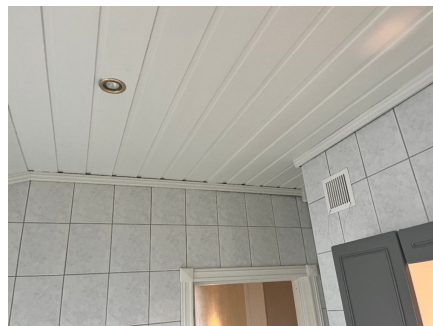
Naturlig ventilering medfører at rommet får en unødvendig fukt belastning fordi at det tar lang tid å ventilere ut fuktig luft, dette påvirker og sliter på rommet inkludert innredningen. Det er anslagsterskel på døren, medfører lite tilluft til rommet. Det er en liten luftespalte under døren.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilluftspalte under dør bør gjøres større.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1 ETASJE > BAD

Generell

Badet er i følge opplysninger på befaringsdagen etablert i 1984 og overflate oppusset i 2003. Tetteskikt ble ikke fornyet da. Gjelden forskrift 1969, det finnes ikke noen dokumentasjon på rommet.

Årstall: 1984

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger fra 2003 og panel i himlingen fra 1984.

Årstall: 1984

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Vindu er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmer/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vedrørende vindu i våtsone, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp. Fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjkabinett. Ut fra opplysninger ble ikke tetteskiktet fornyet da rommet ble overflate oppusset, tetteskiktet er dermed fra 1984 og har oppnådd forventet levetid. Det må derfor forventes behov for en totalrenovering på relativt kort sikt.



Vindu i våtsone.

1 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er 4mm mot fall til sluket målt fra gulv ved døren. Det er ikke laget tilfredsstillende oppkant på tetteskikt ved døren.

Årstall: 1984

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

På oppføringstiden var krav til gulv på bad og vaskerom at gulvet skal være vanntett og det skal være tilstrekkelig fall til sluket, ikke tallfestet fall. Det er 4mm motfall til sluket målt fra gulv ved døren, oppkant ved døren er liten, vann kan renne ut av rommet ved større lekkasje.

Konsekvens/tiltak

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

På grunn av alder på tetteskiktet på gulvet samt motfall til sluk anbefales det en totalrenovering av rommet. Kostnad for ny gulv overflate inkludert etablering av fall medtatt her.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Liten oppkant ved dør

1 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra 1984 i rommet, ukjent tetteskikt.

Tilstandsrapport

Årstall: 1984

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Plastsluk har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

Det er ikke kjent hvilken type tetteskikt som er benyttet, men det ble ikke fornyet da rommet ble overflate oppusset. Tetteskiktet har oppnådd forventet levetid. Det er en stor åpning i vegg bak dusjkabinettet.

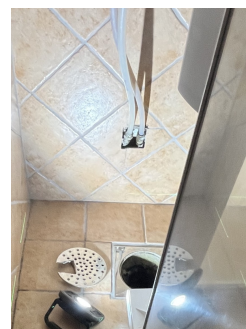
Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

På grunn av alder på tetteskikt og sluk må rommet forventes totalrenoveres på kort sikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Åpning i vegg bak dusjkabinett

1 ETASJE > BAD

TG I Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant på skapinnredning med beisede fronter og folierte skrog. Dusjkabinett er byttet for kort tid siden.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG I Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg, tilluft under døren.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger med vann installasjoner er på yttervegg og vegg bestående av tømmer, hulltaking ikke mulig.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke foretatt hulltaking da dusj sone er på yttervegg og vegg av tømmer og det kan heller ikke borres fra underside da dette vil punktere vindsperre i stubbeloft gulvet. Overflate søk er utført uten å finne noe fukt og unormale forhold.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet ble etablert i 1984. Det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene.
Gjeldende forskrift er 1969.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er murte vegger og panel i himlingen.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 25mm, det er ikke jevnt fall på hele gulvet, mest lokalt ved sluket.

Årstall: 1984

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På oppføringstiden var krav til gulv på bad og vaskerom at gulvet skal være vanntett og det skal være tilstrekkelig fall til sluket, ikke tallfestet fall. Det er lite fall til sluket der varmtvannsbereider er plassert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med dette avviket, ved renovering påse at arbeidene dokumenteres

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Soilsluk, plassert under vaskemaskin med tørketrommel ovenpå.
Ukjent type tettesjikt. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Årstall: 1984

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det kan ikke konstateres om det er noen for tettesjikt på gulvet under flisene.
Sluk har oppnådd forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Rommet må renoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1984

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i himling.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger er murt, hulltaking ikke mulig.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke foretatt hulltaking da vegger er murt. Overflatesøk er utført uten å finne noe fukt og unormale forhold.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen ble montert i 1982, overflater ble malt og nytt benkebeslag med ettgreps blandebatteri montert nytt i 2023.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i luftekanal i pipe.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilator har oppnådd en alder der en må forvente behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilator fungerer nå men kan på grunn av alder bli nødvendig å bytte på kort sikt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med kobberør, anlegget har varierende alder.

Vurdering av avvik:

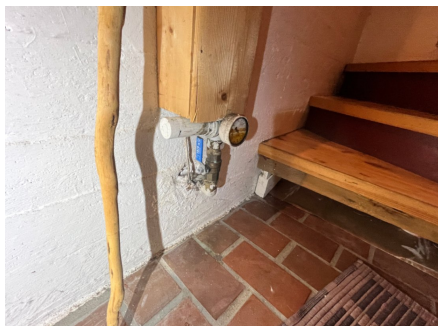
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Plast og kobber rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres. Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

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 utskifting av rør.

Tilstandsrapport



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Anlegget over kjellergulv er utført med plastrør med varierende alder. Ut fra det som er synlig i vaskerommet kan det være eldre annen type rør under betonggulvet.

Vurdering av avvik:

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

Plastrør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

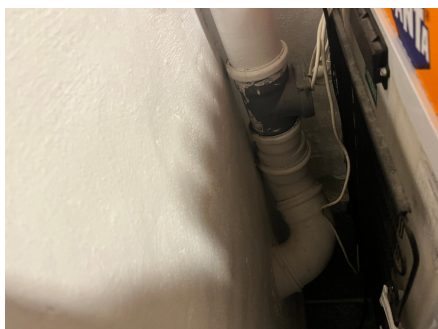
Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

Rør under betonggulv kan være av en annen type rør og kan ha oppnådd forventet levetid, dette bør undersøkes ytterligere. Kan gjøres med kamera inspeksjon. Det er ikke mulig å se om rør for kloakk luftingen om er ført over tak er isolert, manglende isolering kan medføre skader av kondensvann.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør undersøkes ytterligere om rør for kloakk luftingen er isolert slik den skal være.



Stakepunkt.



Eldre rør opp av gulv.



Vakumventil i krypekjeller.



Antatt kloakklufting

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i enkelte vinduskarmer. Det er også ventil i vegg på kjøkken og på soverommene.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert på vegg i stue, montert i 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Varmepumper som dette har normalt en levetid på 10 til 16 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet, ca 200 liter, ukjent alder, mer enn 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Er varmtvannsberederen installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men man bør jevnlig ta ut støpselet for å se etter varmegang. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

Levetid for beredere varierer, opptil 50-60 år kan normalt regnes.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



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.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 50A hovedsikring og 9 underkurser hvorav 1 stk 25A, 3 stk 16A, 3 stk 13A og 2 stk 10A kurser. 3 faset anlegg.

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.

Det er ikke opplyst når anlegget ble installert i den eldste delen av boligen, installert i 1984 i tilbygget.

Sikringsskap fornyet i 1996, 3 faset anlegg innlagt.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Nei

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

Nei Anlegget ble sist kontrollert av DLE den 4.12.2017 det ble ikke funnet feil på anlegget da.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpill 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja Det er ingen åpenbare feil på anlegget, men på grunn av anleggets alder og manglende kunnskap på området anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør.

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

Det er installert røykvarslere og slukkeapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Alder på drenering rundt den eldste delen av boligen er ikke kjent, heller ikke hvilken rørtype den eventuelt er utført med. Utvendig fuktsikring på den eldste delen ser ut for å være utført med asfalt emulsjon ut fra det som er synlig i krypekjeller. Drenering og utvendig fuktsikring vorteplast på tilbygget er fra byggeåret 1984.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Drenering og utvendig fuktsikring rundt den eldste delen av boligen må påregnes byttet på relativt kort sikt ut fra alder. Vedlikehold med spyling av drenering på tilbygget bør utføres.

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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur på den eldste delen er utført med granitt i følge opplysninger på befaringsdagen, det er også delvis betongmur ut fra det som er synlig fra

Tilstandsrapport

innside og utside. Grunnmur på tilbygget er oppført med lettklinker blokker som er pusset på utsiden. Ukjent fundamentering.

Terrenforhold

Eiendommen ligger i flatt terreng, øst for eiendommen er det relativt bratt terreng.

Vurdering av avvik:

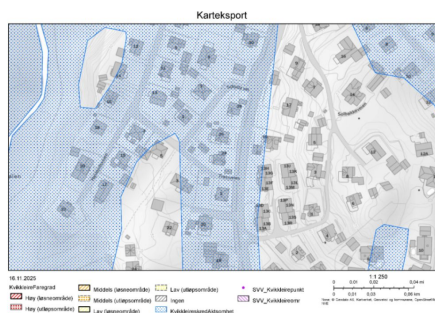
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen.

Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig avløpsrør av plast ble lagt nytt i 2014, tilkoblet kommunalt anlegg.

Ukjent type og alder på vannledning utvendig, tilkoblet kommunalt anlegg.

Vurdering av avvik:

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

Plast rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

Ukjent alder og type rør på vannledning.

Konsekvens/tiltak

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

- Andre tiltak:

Alder og type rør for vannledning bør undersøkes ytterligere.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1989

Kommentar

Oppgitt av eier

Standard

God standard for formålet.

Vedlikehold

Bygningen vurderes som normalt godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er oppført på ringmur av lettklinker og har støpt gulv.
Vegger er oppført med bindingsverk og kledt på utside med liggende malt bordkledning, innside kledt med panel.
Malt ytterdør, vinduer har 1 lags glass og utvendig malte trekarmer.
Plassbygget takkonstruksjon som er tekket med papp.

Bygningen har en enkel normal standard som normalt for formålet, det er innlagt strøm og lys.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Oppgitt av eier

Standard

Enkel normal standard for formålet.

Vedlikehold

Bygningen vurderes som normalt godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med trebjelkelag på punktfundamenter.
Yttervegger er oppført med bindingsverk som er kledt på utside med liggende malt bordkledning, vinduer har enkle glass i malte trekarmer. Plassbygget sidehengslet port og boddør som har malte overflater.
Plassbygget takkonstruksjon med bordtro undertak, taket er tekket med pappshingel. Det er ikke montert takrenner og nedløp.
Bygningen har en normal enkel standard.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1984

Kommentar

Oppgitt av eier

Standard

Bygningen har en normal standard for formålet.

Vedlikehold

Bygningen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført på betong ringmur og har støpt gulv.

Yttervegger er oppført med bindingsverk som er kledd på utside med liggende malt bordkledning.

Plassbygd takkonstruksjon som er tekket med pappshingel, takrenner og nedløp av plast. Isolert garasjeport i stål, vinduer med 1 lags glass og trekarm, malt ytterdør. Det er innlagt strøm og lys. Enkel standard.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

162 m²/162 m²

Enebolig: 2 Trapperom, 2 Bad, Gang, 3 Soverom, 2 Bod, Vindfang, Hall m/trapp, Kjøkken, 2 Stuer, 2 Kjellerstue, Vaskerom, Kryperom

Andre bygg: Uthus, Bod, Garasje

Bruksareal andre bygg: 43 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 0

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 3 450 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

0

Konklusjon markedsverdi

0

Markedsvurdering

Markedsverdi settes av megler.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 340 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 900 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	130 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	430 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	310 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 440 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

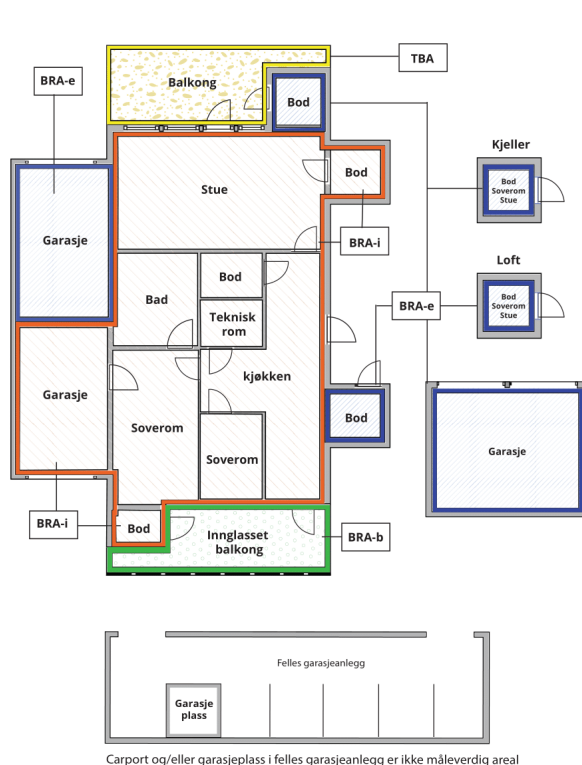
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	42			42	6	15	57
1 Etasje	68			68	18		68
Kjeller	52			52			52
Krypkjeller							
SUM	162				24	15	177
SUM BRA	162						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Trapperom, bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
1 Etasje	Vindfang, bad, hall m/trapp, kjøkken, stue, spisestue		
Kjeller	Trapperom, kjellerstue, kjellerstue 2, vaskerom, bod		
Krypkjeller		Kryperom	

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

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

Areal i kryperom er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: De nyeste tegningene er fra 1984 da tilbygget med vindfang ble oppført. Det foreligger kun plantegning av 1 etasjen. Planløsningen stemmer ikke helt med faktiske forhold, det er bygd ett bad i del av vindfanget, meldepliktig tiltak. Fasade tegninger av nord og vestside, karnapp ble oppført i 1992 denne er ikke bygge meldt, kan være søknads pliktig tiltak på grunn av fasadeendring. Det må påregnes noe kostnader for å få tegninger og byggesak i orden.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger på bygningen, trolig ikke byggesøkt.
Uthuset er oppført mindre enn 1 meter fra tomtegrensen, dette medfører søknadsplikt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger på bygningen, trolig ikke byggemeldt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningen stemmer ikke helt med faktiske forhold, det er montert to vinduer i veggen der det er tegnet ett.
Garasjen er oppført med kort avstand fra tomte grense, tiltaket er byggesøkt og plasseringen godkjent.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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	156	6
Uthus	0	9
Bod	0	10
Garasje	0	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Tone Ingerø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	236		0	684.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gimleveien 24

Hjemmelshaver

Ingerø Tone

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet med gode sol og utsiktsforhold.
Gangavstand til skoler, barnehage, og byens sentrum.
Kort vei til Schultzedalen med turstier og gode turmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplan G-KPLAN gjeldende fra 4.3.2024
Formål i plan er bebyggelse og anlegg. Områdenavn BA30

Om tomten

Tomten er flat og pent opparbeidet med plen og noe beplantning, hekk mot gate/vei og steinbelegg i innkjørsel og gangvei fra garasje til boligens inngangs parti.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 117 300	2025	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.
Formuesverdi	År	Kommentar
990 611	2025	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
JBF	1706374			
Kommentar Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.11.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.11.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest for vann og avløp	18.03.2014		Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest		Det foreligger ikke ferdigattest for boligen.	Eksisterer Ikke		Nei
Matrikkel rapport	24.10.2025		Gjennomgått	6	Nei
Brannforebyggende enhet	24.10.2025	Siste tilsyn utført 15.10.25 Siste feiing utført 3.9.25 Ingen anmerkninger på anlegget.	Gjennomgått	2	Nei
Eiendoms kart	24.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger bolig	16.07.1984		Gjennomgått	3	Nei
Regulering	04.03.2024		Gjennomgått	60	Nei
Elvia	24.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
NVE	16.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Område analyse	24.10.2025		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.11.2025	
2	20.11.2025	

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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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/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/ZN1185>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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