





# Tilstandsrapport

 Leilighet i tomannsbolig  
 Fjellstua 17 C, 1777 HALDEN  
 HALDEN kommune  
 # gnr. 98, bnr. 1614, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m<sup>2</sup> BRA-i: 127 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.02.2025

Rapportdato: 10.03.2025

Oppdragsnr.: 12218-1451

Referansenummer: FK8853

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen

Vår ref:



**TAKST**  
**FAG AS**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstfag AS

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

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



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

Uavhengig Takstingeniør

rolf@takstfag.no

916 14 878



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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





# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i vertikaldelt tomannsbolig. Boligen har hovedsakelig bygningsdeler fra byggeår. Noe vedlikehold og oppgraderinger må beregnes.

Den ligger på en skrånende tomt, og det er stor sannsynlighet for vann inn mot vegg på den ene siden.

Støttemurer bør undersøkes og sikres tilstrekkelig.

## Leilighet i tomannsbolig - Byggeår: 2008

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak av rupanel, inpsisert fra loft. Renner, nedløp og beslag i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon av W-takstoler. Det er isolert på loft med blåseisolasjon.

Lufting i raft med pappskott og lufting i møne.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Det er utenpåliggende sprosser på vinduene.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

På deler av terrassen er det satt opp en vinterhage. Det er skyvedører med isolerglass på tre sider. Gulv av laminat.

Tak av plastplater.

Terrasse i impregnert og malt treverk, fundamentert på søyler. Det er panel og plastplater under terrassen.

Platting utenfor ved inngangsdøren. Rekkverk på hver side av inngangspartiet.

Tretrapp i terreng ned langs gavlveggen. Trapp fra inngangsparti ned til repo.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, flis og malte plater. Innvendige tak har malte plater, mdf-panel og himlingsplater.

Boligen har elementpipe og vedovn. Glassplate lagt på gulv ved ovn. Feieluke tilgjengelig i underetasjen.

Pipen er helbeslått over tak. Pusset og malt brannmur/pipe i stuen.

Underetasje i leca. Vegger mot terreng er ikke foret ut.

Lakkert furutrapp med håndløper på vegg.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.

Spotter montert i tak.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og boblebadekar.

Normale bruksmerker.

#### Vaskerom

Veggene har malte overflater. Taket har himlingsplater.

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

Det er montert en enkel innredning, opplegg til vaskemaskin og utslagsvask.

Det er balansert ventilasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Det er avsatt plass til kjøleskap og oppvaskmaskin.

Plater montert på vegg over benkeplaten.

Det er ikke montert vannstopp. Dette anbefales montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Stoppekran og reduksjonsventil er på vaskerommet.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på loftet. Styringspanelet er på vegg i gang.

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på vaskerommet.

Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikk-kontakt.

Det er montert sentralstøvsuger i boligen. Denne er ikke funksjonstestet.

Sikringskapp med automatsikringer. Skapet er plassert på vaskerommet.

Det er 13 kurser og en hovedsikring på 40 amp.

Brannsløkker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenssystem fra byggeår.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/lecablokker, utvendig pusset.

Det er flere støttemurer på eiendommen.

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

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 550 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Leilighet i tomannsbolig

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

Det er ingen tegninger av støttemurer. Disse anses som søknadspliktige.

Det er ikke ferdigattest på vinterhagen. Det er sendt inn søknad til kommunen om ferdigattest.

### Bod

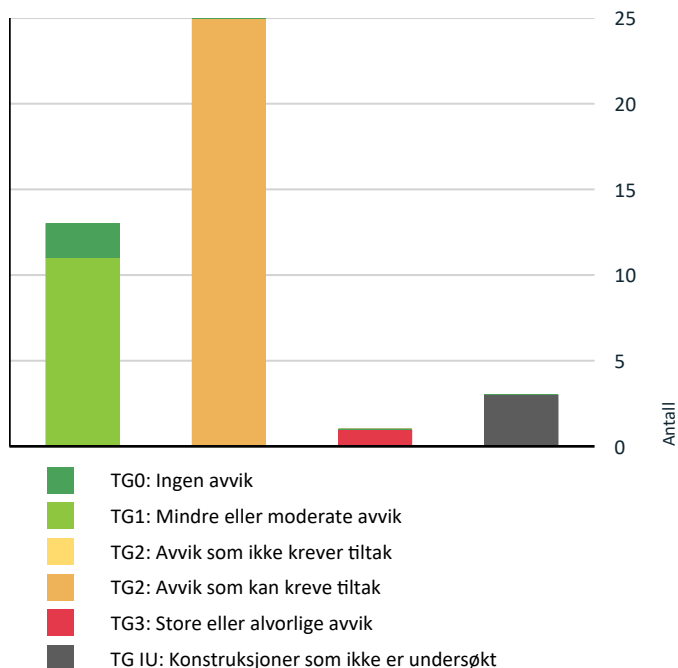
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

### Bod med carport

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

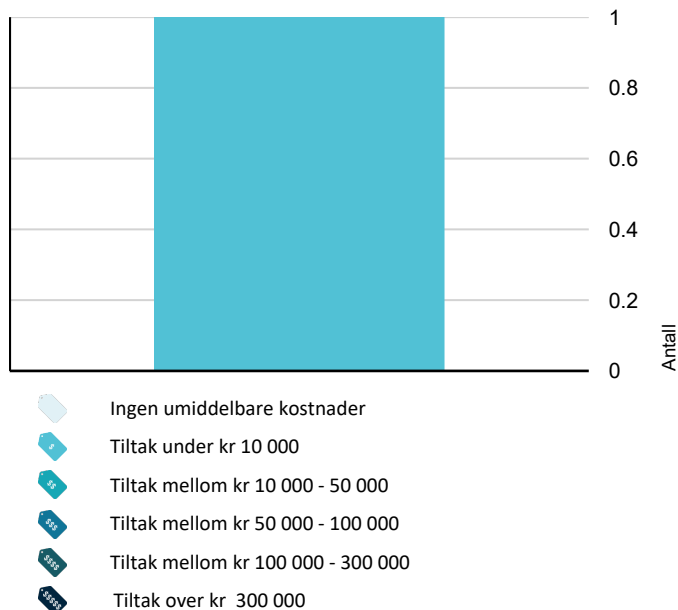
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet i tomannsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I TOMANNSBOLIG

**Byggeår**  
2008

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Normal standard

**Vedlikehold**  
Normalt vedlikehold

### Tilbygg / modernisering

2010	Tilbygg	Utvidet terrassen (Byggmester Kopperud)
2015	Modernisering	Lagt varmekabel/folie (Lyn elektro)
2015	Tilbygg	Satt opp vinterhage (Byggemester Kopperud)
2022	Modernisering	Montert rekkverk i plast (Byggemester Kopperud)
2021	Modernisering	Nytt kjøkken fra Drømmekjøkken (Kolås rørlegger)
2021	Modernisering	Nytt Mammut laminatgulv i stue/kjøkken (Byggemester Kopperud)
2021	Modernisering	Oppgradert el-anlegg kjøkken (Riis elektro)
2010	Modernisering	Bygget tak over inngangsparti.
2010	Modernisering	Bygget støttemurer langs innkjøring og montert utelamper på muren.
2010	Tilbygg	Platting og trapp ned til hage (Byggemester Kopperud)
2019	Modernisering	Lagt inn fiber i stue

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Undertak av rupanel, inpsisert fra loft.

### Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål.  
Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Vedlikehold og rensing av takrenner må beregnes.



### TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon av W-takstoler. Det er isolert på loft med blåsisolasjon. Lufting i raft med pappskott og lufting i møne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er noen sammenklemt pappskott og noen som mangler. Det er noen hull i fluenettingen i luftespalter i gesimskasser.

#### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Sammenklemt og manglende pappskott bør skiftes/erstattes. Det er ikke tilgang til loft over kjøkken. Dette er derfor ikke inpsisert. Fluenetting med hull bør skiftes.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Det er utenpåliggende sprosser på vinduene.

### Vurdering av avvik:

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

Sprossene på kjøkkenvinduet er fjernet. Eier informerer om at de ligger i boden.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

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

Noen glipper rundt inngangsdør. Noe heng i terrassedør.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

På deler av terrassen er det satt opp en vinterhage. Det er skyvedører med isolerglass på tre sider. Gulv av laminat.

Tak av plastplater.

Terrasse i impregneret og malt treverk, fundamentert på søyler. Det er panel og plastplater under terrassen.

Platting utenfor ved inngangsdøren. Rekkverk på hver side av inngangspartiet.

### Vurdering av avvik:

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

Takkonstruksjonen på vinterhagen og innfesting mot gesimskasse er trolig underdimensjonert innfesting.

Det er noe nedbøying og vibrasjoner i terrassegulv. Noe skjevheter i dører. Kan skyldes setning i terrasse. Det ble målt et planavvik på 20 mm.

Synlig svelling i laminatgulv i vinterhage.

Det er noe sprekker og flass i maling på rekkverk. Avstand mellom liggende spiler er over 2 cm.

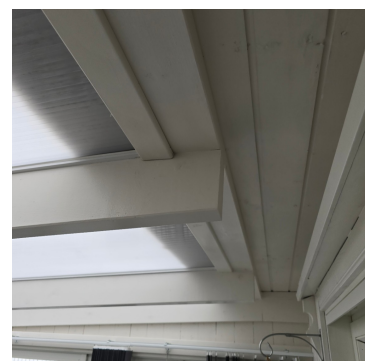
Det er synlige fuktmerker, rust og råte i undertak under terrasse. Synlige dråper og lekkasjer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser. Anbefaler innhenting av prosjektering av vinterhage, samt innfesting og laster på takkonstruksjon.

Undertak under terrasse bør skiftes.





# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp i terreng ned langs gavlveggen. Trapp fra inngangsparti ned til repo.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## INNVENDIG

### ! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, flis og malte plater. Innvendige tak har malte plater, mdf-panel og himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

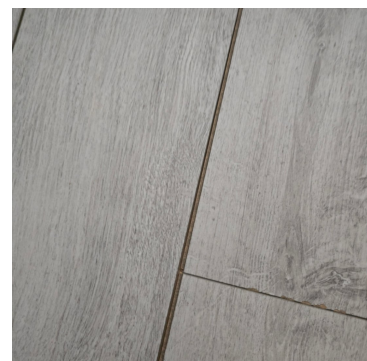
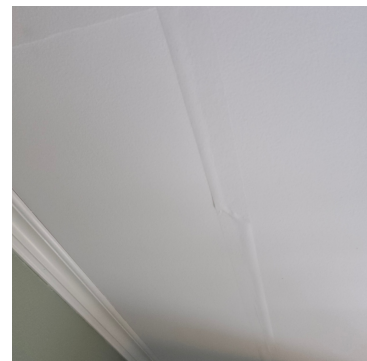
- Det er avvik:

Det er noen sprekkdannelse i himling på det ene soverommet. Plateskjøter er teipet. Noe manglende avslutninger på vegg ved rør til sentralstøvsuger. Det er store utglidninger i laminatgulv i underetasjen. Merkbare luft under.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe oppgradering må bregnes.



### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene.

Planavvik på 10-15 mm målt i stue og kjøkken, målt med laser over hele gulvet.

### 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.

# Tilstandsrapport

Det ble registrert noe knirk i gulv. Eier informerer om at dette kun oppstår når huset er kaldt.

## 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.

## TG 1 Gulv mot grunn

Støpt og isolert plate på grunn i underetasjen. Planavvik på 5-10 mm målt i gang og på soverom, målt med laser over hele gulvet.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn. Glassplate lagt på gulv ved ovn. Feieluke tilgjengelig i underetasjen.

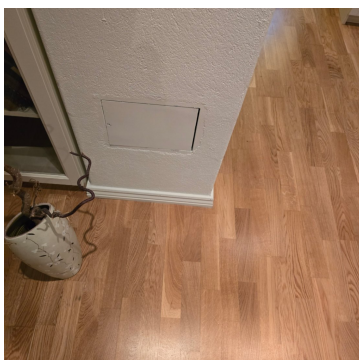
Pipen er helbeslått over tak. Pusset og malt brannmur/pipe i stuen. Det er fremlagt rapport fra feier. Siste tilsyn og feiing gjennomført i 2023. Ingen avvik eller anmerkninger.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



## TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasje i leca. Vegger mot terreng er ikke foret ut. Det er derfor ikke mulig med hulltaking.

Det ble målt normale fukt indikasjoner langs vegg og gulv på befaring.

## TG 2 Innvendige trapper

Lakkert furutrapp med håndløper på vegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Håndløperen er noe løs.  
Noe knirk registrert i trinn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Håndløperen bør festes tilstrekkelig.



## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

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

### UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Spotter montert i tak.

### UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall målt til 5 mm fra gulv ved dør og til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt.

### 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.

# Tilstandsrapport

Det er noen sprekkdannelser i silikonfuger i overgang vegg/gulv under dusjkabinettet.

Noe trapping i flis og misfargede fuger.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utbedring av silikonfuger.

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



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er sluk under badekar og under dusjkabinett.

Det er synlig membran på rørgjennomføringer i gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke synlig membran i sluk eller på terskel.

Manglende mansjetter på rørgjennomføringer.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales etablere oppbrett på dør terskel.



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og boblebadekar.

Normale bruksmerker.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## UNDERETASJE > BAD

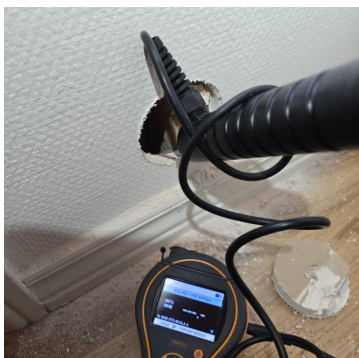


# Tilstandsrapport

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra gang og inn mot våtsonen på badet. Synlig rupanel i vegg.

Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



### UNDERETASJE > VASKEROM

#### Generell

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

### UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte overflater. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Rommet er utført etter normal utførelse fra byggeår med våtromsmaling på vegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Det anbefales etablere membran på vegger/fuktbestandige materialer i våtsone.



### UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

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

Det ble målt fall på 15 mm fra topp gulv ved dør og til sluk. Lokalt fall ved sluk, ellers tilnærmet flatt.

#### 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.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

### UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er synlig smøremembran på rørgjennomføringer i gulv.

#### Vurdering av avvik:

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

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

Manglende mansjetter på rørgjennomføringer. Utette gjennomføringer i vegg.

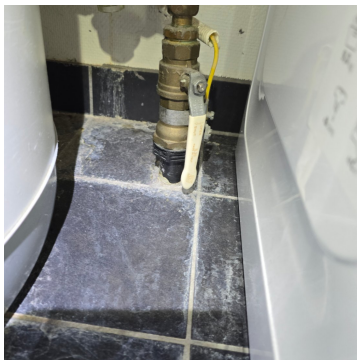
#### Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert en enkel innredning, opplegg til vaskemaskin og utslagsvask.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er inn mot annen våtsone og vegger under terreng. Det ble målt normale fukt indiksjoner på vegger og gulv.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Det er avsatt plass til kjøleskap og oppvaskmaskin. Plater montert på vegg over benkeplaten. Det er ikke montert vannstopp. Dette anbefales montert.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er montert vegghengt toalett og en servant på toalettrommet. Balansert ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Noe svelling i nedkant på dør.

Noe manglende avslutninger på fliser ved toalettet.

Terskelen er løs.

Noe motfall på avløp fra vask.

#### Konsekvens/tiltak

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

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det anbefales montering av vannstopp.

Det bør etableres fall riktig vei på avløp.



# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Stoppekran og reduksjonsventil er på vaskerommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Det er lekkasje i vannledninger. Synlig vann i fordelerskap, rennemerker ved dreneringshull og dråper på fordelerstokk.

Noe synlig irr på koblinger.

Bademiljø Kolås as har vært og utbedret dette etter befaring.

#### Konsekvens/tiltak

- Vanninntaket til bygningen må sjekkes.



### ! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på loftet. Eier informerer om at filter har vært byttet fire ganger på år. Styringspanelet er på vegg i gang.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er tette terskler i alle rom og ventiler i vinduer. Dette gir manglende luftgjennomstrømning i boligen og luftlekkasjer i vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør monteres flate terskler slik at luftgjennomstrømningen blir bedre. Ventiler i vinduer bør være lukket slik at ventilasjonen fungerer optimalt.

Ventilasjons aggregat er fra byggeår, oppgraderinger og vedlikehold må beregnes.

### ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på vaskerommet.

Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikk-kontakt.

### ! TG IU Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger i boligen. Denne er ikke funksjonstestet.

### ! TG 2 Elektrisk anlegg



# Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Skapet er plassert på vaskerommet. Det er 13 kurser og en hovedsikring på 40 amp.

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.  
**2008**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Dokumentasjon ikke fremlagt.**
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 Siste kontroll ble gjennomført av Elvia i 2009. Ingen pålegg registrert.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

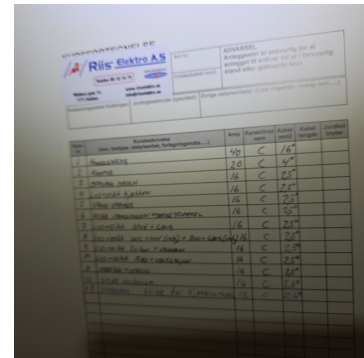
## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.**

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



## Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### ! TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenssystem fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er ikke synlig topplista på dreneringen rundt hele boligen. Det er noe synlig saltutslag og flass i maling på utvendig grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det må beregnes vedlikehold av drenering og flere undersøkelser. Drenering er skjult i grunnen og er ikke tilgjengelig for nærmere undersøkelser uten større tiltak.



### ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/lecablokker, utvendig pusset.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Forstøttningsmurer

Det er flere støttemurer på eiendommen.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Muren med tregjerdet har et fall mot boligen. Gjerde er løst/dårlig festet.

Drensrør i mur har sprukket og løsnet.

Støttemuren bak carport mangler rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Gjerdet må festes bedre. Muren bør undersøkes nærmere.

Drensrøret bør utbedres.

Det bør monteres rekkverk på støttemur bak carport.



## ! TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt.

### Vurdering av avvik:

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

Synlige skjevheter på belegningsstein på gårdsplass.

Det anbefales ytterligere undersøkelser angående overvannshåndtering og fall inn mot grunnmur.

Det må eventuelt innhentes løsninger og egen pris på dette.



# Tilstandsrapport



## Utvendige vann- og avløpsledninger

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



# Bygninger på eiendommen

## Bod

**Anvendelse**

Lagring

**Byggeår****Kommentar**

Ukjent

**Standard**

Normal standard

**Vedlikehold**

Normalt vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

**Beskrivelse**

Det er en enkel utebod i maskinlaft i hagen. Denne er fundamentert på heller.

Tak tekket med papp.

Hytta er kjøpt av FC bygg.

Det er ikke montert takrenner på boden.

Noe oppgraderinger må beregnes.

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

## Bod med carport



### Anvendelse

Lagring og parkering

### Byggeår

2008

### Kommentar

I følge godkjente tegninger

### Standard

Normal standard

### Vedlikehold

Noe etterslepene vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Carport med boder i bakkant. Oppført i malt treverk.  
Boden har tregulv rett på terreng. Undertak av osb.  
Tak tekket med papp.

Det er svartsopp og fuktmerker i undertak.  
Synlige skjevheter på carport og på takstolpene.  
Det må beregnes noe utbedringer på bygningen.

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



# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Leilighet i tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
<b>Sum teknisk verdi - Leilighet i tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 550 000</b>

### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	

### Bod med carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
<b>Sum teknisk verdi - Bod med carport</b>	<b>Kr.</b>	

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 550 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet i tomannsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	62			62	26
1. Etasje	65		13	78	7
Loft					
<b>SUM</b>	<b>127</b>		<b>13</b>		<b>33</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>140</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Soverom, Soverom 2, Gang med trapp, Bad, Vaskerom, Bod		
1. Etasje	Kjøkken, Stue, Soverom, Toalettrom, Gang		Innglasset balkong
Loft	Uinnredet loft		

### Kommentar

Takhøyden er 2,4 meter.

Innglasset terrasse er med som BRA-b.

Terrasser og plattinger er med som TBA.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er ingen tegninger av støttemurer. Disse anses som søknadspliktige.

Det er ikke ferdigattest på vinterhagen. Det er sendt inn søknad til kommunen om ferdigattest.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er fremlagt dokumentasjon på installering av strøm i vinterhagen i 2018. Ellers ingen dokumentasjon fremlagt.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
<b>SUM</b>		<b>4</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>4</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:*

*Kommentar:*

## Bod med carport

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
<b>SUM</b>		<b>4</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>4</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet for bod er medregnet.

Carport areal for denne leiligheten utgjør ca 16m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

*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)
<b>Leilighet i tomannsbolig</b>	120	7
<b>Bod</b>	0	4
<b>Bod med carport</b>	0	4

### Kommentar

Leilighet i tomannsbolig

Bod er med som s-rom.

Bod med carport

Kun bod som er målerverdi.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Inger-Lise Brynildsen Kvitnes	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	1614		2	769 m <sup>2</sup>	Kommunekartportalen	Eiet

### Adresse

Fjellstua 17 C

### Hjemmelshaver

Kvitnes Inger-Lise Brynildsen, Kvitnes Øivind  
Morten

### Kommentar

Tomten er felles for begge boenheter i tomannsboligen.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Fjellstua, med gangavstand til Halden sentrum.

### Adkomstvei

Privat vei ut til kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Kommunedelplan, sentrumsplanen, regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende.

En liten del av tomten er regulert til blå/grønn struktur, nåværende og hensynssone H720, båndlegging etter lov om naturvern (2 m2).

Reguleringsplan G-109, regulert til friluftsområde og G-335, regulert til bolig.

### Om tomten

Skrånende tomt, opparbeidet med gressplen, gruset gårdsplass og steinlagte områder. Det er opparbeidet støttemurer og trapper i terreng.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 400 000	2008



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.03.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	26.02.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	18.02.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	18.02.2025		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	18.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.02.2025		Gjennomgått		Nei
Rapport fra feier	18.02.2025		Gjennomgått		Nei
Rapport fra el-kontroll	18.02.2025		Gjennomgått		Nei
Veistatuskart	18.02.2025		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FK8853>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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