

Tilstandsrapport



Enebolig



Blokkveien 26, 1785 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 67, bnr. 160

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 10.10.2025

Rapportdato: 01.11.2025

Oppdragsnr.: 13324-1672

Referansenummer: OT8118

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

Uavhengig Takstingeniør

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 • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med pappshingel, montert ny i 2011 ifølge eier, egeninnsats.
Takrenner og nedløp av aluminium, montert nytt i 2011 ifølge eier, egeninnsats.
Pipe har heldekkende beslag over tak.
Luftehatt av stål.
Yttervegger er oppført med 10 cm isolert bindingsverk som i 2011 ble etterisolert utvendig med 2x5 cm isolasjon og pålagt ny vindsperre og ny bordkledning som er malt, utført som egeninnsats. Kledningen er generelt montert stående, men i gavel er den montert liggende.
Takkonstruksjonen er utført med selvbærende w takstoler og bordtro undertak.
Himling i garasjen er kledd med gipsplater over panelen.
Alle vinduer i boligen ble byttet i 2011 og har 3 lags glass og malte trekarm.
Vinduer i garasjen har 2 lags glass og malte trekarm.
Hovedinngangsdør er i teak og har sidefelt med beiset trekarm og 2 lags glass, alt fra byggeåret.
Balkongdør har 3 lags glass og malte trekarm, fra 2011.
Dør til utvendig bod og garasje har malt isolert dørblad og malte trekarm, fra 2011. Typiske bod dører.
Garasjeporter er av typen leddheiseport og er i lakkert stål, den store porten har fjernbetjent åpner.
Dør mellom bolig og garasje har brannklasse B-30. Døren mangler pakning på terskel, dette blir montert før salg.
Terrasse på bakkeplan er utført med fliser som overflate, flisene er montert på avrettet subbus (knust fjell)
Under dette er det lagt 50mm XPS isoporplater.
Terrasse med takoverbygg er utført med impregnerte materialer som er beiset, konstruksjonen er oppført på punktfundamenter.
Takkonstruksjon er oppført med sperrer av tre og tekket med gjennomsluktige plastplater med trapes profil.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er laminat på gulv i stue og gang, parkett på soverom. Fliser på underlag med varmekabler på kjøkken og entre samt gang med skyllekar. På vegger er det malte plater, malt tapet og vinyltapet. I himlinger er det malte plater i stue, mdf panel i gang og entre, trepanel på kjøkken og soverom.
Overflater har varierende alder da det er oppusset rundt om i boligen, det er generelt lite bruksmerker.
I garasje og utvendige boder er det betong overflater på gulv og vegger og himlinger er kledd med panel/plater.
Gulv er utført med støpt plate på mark, i følge eier er det 10 cm isolasjon og fukt sperre under betongen.
Normal utførelse på oppføringstiden var med 5 cm isolasjon og 0,1mm fuktsperre.
Det er lite planavvik, kun kontrollert i stue.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Pipe er oppført med lettklinkerelementer og det er montert en vedovn med oljebrenner i stue.
Olje løfter er plassert på kaldloftet og anlegget er intakt og fungerer på befaringsdagen. Denne blir fjernet før salg.

Ukjent alder på ovn.

Innvendige dører med dørblad og karmen av furu, dør mellom entre og gang har glass kassett, denne tar i terskel men dette blir utbedret før salg.

Det er montert et skyllekar i gang mellom kjøkken og gang, det er montert sluk i gulvet. Det ser ut for å være gulvbelegg under påstøp for flisene og dette er klemt under klemring i sluket.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er oppusset med nye overflater på gulv, vegger og himling og det er lagt nytt vannledningsanlegg samt nytt elektrisk anlegg og nytt utstyr og innredning i rommet i 2022. Det eneste som ikke er byttet er sluket og avløps rør under gulv. Alt arbeid med unntak av det elektriske anlegget er utført som egeninnsats. Det er fremvist noe bilder av membran arbeider som viser at membran med slukmansjett er klemt under klemring i sluket, bilder av vannledningsanlegg og det foreligger samsvars erklæring på det elektriske anlegget.
Det er baderomsplater med flisdekor på vegger og malt mdf panel i himlingen.
Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 20mm. Lokalt fall i dusjnisen er 1;50 og utenfor nisen er noe mindre enn 1:100
Det er plastsluk fra byggeåret i rommet, tetteskikt er utført med smøremembran fra 2022 som er noe dokumentert med bilder.
Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdør. Servant i heldekkende porselens plate på skapinnredning med lakkerte fronter og folierte skrog og veggmontert toalett med vannsisterne innbygd i vegg, på befaringsdagen var det montert gulvstående toalett, men dette blir byttet før salg.
Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under døren.
Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tiliggende rom under blandedbatteri for dusj uten å påvise fukt eller tegn til skader.

Vaskerom

Vaskerommet er overflate oppusset med fliser på gulvet på underlag med varmekabler og malte plater på vegger. Malt mdf panel i himlingen.
Det er ikke fremvist noe form for dokumentasjon på arbeidene som med uttak av arbeider på det elektriske anlegget er utført som egeninnsats. Det er ikke opplyst om årstall for når dette ble utført.
Sluk og avløpsanlegg under gulv er fra byggeåret.
Det er fabrikkmalte plater på vegger og fabrikkmalt mdf panel i himlingen.
Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler, ukjent alder på kabler og fliser.
Gulvet er tilnærmet flatt, kun 10mm fall til sluket målt fra gulv ved døren, på øvrige deler av rommet er det nesten ikke noe fall.
Det er ikke synlig tetteskikt i rommet/sluket og det er montert gulvlister i rommet, det kan tyde på at det ikke er laget noen oppbrett på et eventuelt tetteskikt på gulvet.
Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og det er monter noe skapinnredning i rommet.
Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende

Beskrivelse av eiendommen

konstruksjoner. Vegg med vann installasjon er mot kjølerom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er opplyst å være montert ny ca 2002, det er beiseide eikefronter og folierte skrog. Laminat benkeplate med kompositt benkebeslag og ett greps blandebatteri. Det er installert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og 2 stk koketopper med gassdrift den største er montert ny i 2021. Gassbeholdere står i utvendig bod, røranlegg er innkledt i ytterveggen og ligger i det ytre sjiktet i følge eier. Innredningen vurderes å være i fin stand for alder, hvitevarer fra 2002 har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid.

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerommet er opplyst bygd som rom i rommet, dette er ikke mulig å kontrollere sikkert uten å gjøre fysiske inngrep.

Det er overflater med gran panel og gulv i rommet.

Det er ikke oppgitt når rommet ble bygd.

Aggregat montert i vegg mellom kjølerom og vaskerom, ukjent alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med rør i rørsystem.

Montert nytt av eier i 2022, utført som egeninnsats.

Avløpsanlegget er utført med plastrør fra byggeåret. Noe er utskiftet i forbindelse med oppussing av badet.

Det er installert balansert ventilasjon, kanaler montert i 2011 og aggregat montert i 2015.

Filert byttes regelmessig i følge eier.

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert ved gulv i stue.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på service på anlegget.

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet og er på 200 liter.

Det er montert sentralstøvsuger, maskin er plassert i bod med utvendig adkomst.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer, 40A hovedsikring og 16 underkurser hvorav 1 stk 20A, 8 stk 16A, 1 stk 13A og 6 stk 10A kurser. Anlegget ble sist kontrollert av DLE den 30.3.22 og det ble ikke funnet feil på anlegget da.

Det er montert røykvarslere og slukkeutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er ut fra opplysninger fra byggeåret.

Drenskum er plassert i innkjørsel.

Grunnmur er oppført med plass støpt betong. Den ble isolert på utside med 5 cm og pålagt steinplater i 2011.

Muren er ikke synlig for inspeksjon på grunn av dette. Eier har ikke informert om at det var sprekker i muren og det er ingen tegn til setninger på boligen.

Det er oppført en støttemur i forbindelse med et blomsterbed på vestsiden av boligen. Oppført med betongstein.

Ukjent alder og fundamentering.

Eiendommen ligger i et område som er flatt, det er likevel etablert litt fall bort fra grunnmuren rundt det meste av boligen.

Vann og avløp er tilkoblet kommunalt anlegg, Det er plast avløpsrør ut til hovedledning i gate og kobberrør fra innvendig stoppekran til utvendig stoppekran, derfra til an boring i gate er det 32 mm plastrør, plast vannrør ble byttet for ca 20 år siden.

Anlegg fra utvendig stoppekran og inn i boligen er fra byggeåret, både vann og avløp.

Det er nedgravd oljetank på eiendommen, denne ligger på nordøst side der det er gruset parkeringsplass.

Tanken er på 800 liter i følge eier og vil bli fjernet med dokumentasjon og melding til kommune før salg. Oljeløfter på kaldloft blir også fjernet.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 4 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegningene stemmer ikke med faktiske forhold. Adkomst til kjølerom er flyttet og rommet er litt større enn det som er vist på tegningen og ett av soverommene er ombygd slik at det nå er en del av stuen, dette er ikke søknads pliktige endringer. Fasader stemmer ikke med faktiske forhold. Tegning fra 1974 og 1999 viser en karnapp på nordvest side som ikke er bygd, trolig planlagt bygd men ikke gjennomført. Ikke behov for tiltak/byggesak.

Garasjen er påbygd, det er ikke fremvist tegninger av tilbygget, men det ser ut som at det er byggesøkt.

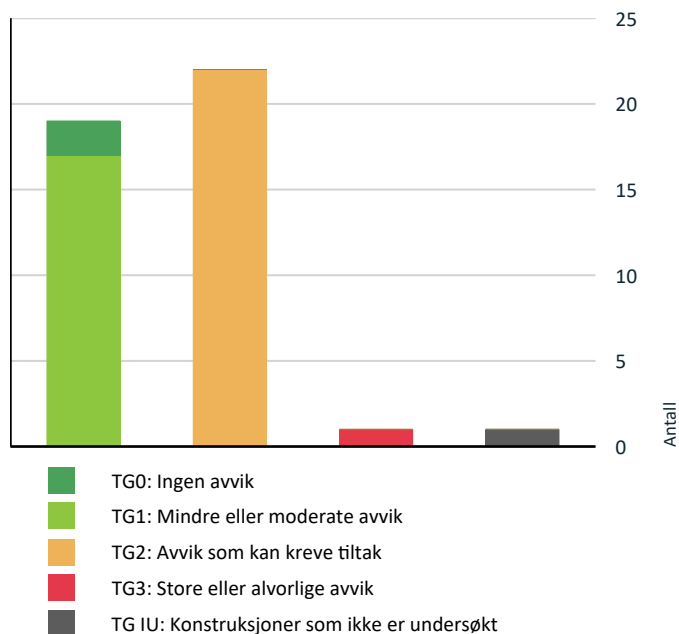
Terrasse er overbygd med tak og delvis inn glasset, dette fremkommer ikke på tegninger og er trolig ikke byggesøkt.

Fasadeendringer kan utløse søknads plikt.

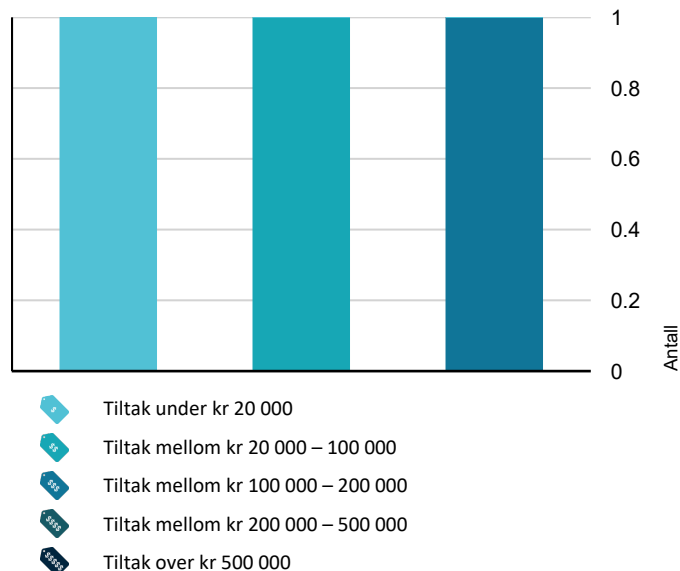
Det anbefales å undersøke dette ytterligere.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå og på taket. 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 av 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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje > 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 > 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 > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1973

Standard

Boligen har en normal god standard for byggeåret.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Bad oppusset, det meste utført som egeninnsats. Nye fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malt MDF panel i himlingen. Sluk ble ikke byttet, vannledninger byttet til rør i rør. Nye varmekabler og elektrisk anlegg utført av elektriker firma O. Hansen Eftf.as
2015	Tilbygg	Tilbygg på garasje
2015	Modernisering	Montert nytt ventilasjons aggregat. Fornyet sikringsskap.
2011	Modernisering	Etterisolering av yttervegger med 2x 5 cm isolasjon, ny vindsperre og bordkledning. Montert nye vinduer og balkongdør med 3 lags glass. Isolert grunnmur utvendig med 5 cm isopor og montert steinplater utenpå dette. Montert balansert ventilasjon.
	Modernisering	Byttet kjøkkeninnredning inkludert hvitevarer.
1983	Tilbygg	Tilbygg med entre oppført.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med pappshingel, montert ny i 2011 ifølge eier, egeninnsats.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taket med papptekking er litt grodd på enkelte steder, groing på taktekkingen medfører økt risiko for lekkasjer og reduserer levetiden. Taktekkingen har snart oppnådd halvparten av forventet levetid. Risiko for lekkasjer øker med alder på tekkingen.

Det er små hull i hjørner på pappen ved pipe og enkelte lapper på pappen er løse, medfører risiko for lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tekkingen bør rengjøres og kontrolleres ytterligere i forbindelse med dette, løse lapper bør limes ned.

Hull ved pipe må tettes. Kostnad for dette medtatt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Under side av pipe



Løse lapper



Øvre side av pipe



Groing

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av aluminium, montert nytt i 2011 ifølge eier, egeninnsats.
Pipe har heldekkende beslag over tak.
Luftehatt av stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert snøfangere. I følge byggdatablad 525.931 er det ikke nødvendig med snøfangere på denne type ru tekking ved takfall under 27 grader. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, det kan derfor være lekkasjer på renner og nedløp som ikke er oppdaget.

Konsekvens/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.

Kontroll for lekkasjer bør gjøres når det regner.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med 10 cm isolert bindingsverk som i 2011 ble etterisolert utvendig med 2x5 cm isolasjon og pålagt ny vindsperre og ny bordkledning som er malt, utført som egeninnsats. Kledningen er generelt montert stående, men i gavel er den montert liggende.

Vurdering av avvik:

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

Lufting bak kledningen er stengt av lusinger som er montert mellom påliggerne på kledningen.

Avviket medfører at vann som kommer inn bak kledningen kan ikke renne ut i nedkant på veggen og dårlig luftsirkulasjon, dette gir økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon.

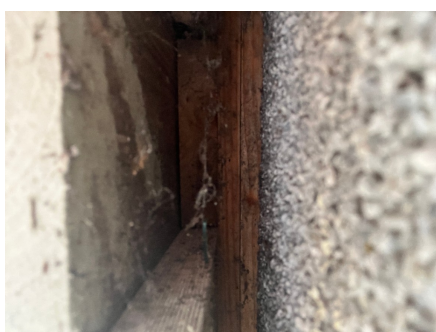
Det er ikke montert vindsperre på gavler det er liggende kledning, dette medfører at det kan drive inn litt vann, men dette vil i så fall renne ut i nedkant på veggen og vil ikke utgjøre noe vesentlig risiko for skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak for å bedre luftingen for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Lufting bak kledning

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er utført med selvbærende w takstoler og bordtro undertak. Himling i garasjen er kledt med gipsplater over panelen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er eldre merker etter fukt på bordtro enkelte steder, ikke fukt der på befaringsdagen. Det er også noe misfarging på sperrer enkelte steder, trolig oppstått på grunn av fuktig luft før taket ble etterisolert.

Kaldloft på garasje har noe misfarget bordtro. Det er raftepapp på de fleste steder, men dette arbeidet er ikke helt ferdigstillet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende raftepapp bør monteres for å sikre god lufting.



Eldre fuktmerker.



Vinduer

Alle vinduer i boligen ble byttet i 2011 og har 3 lags glass og malte trekarmner. Vinduer i garasjen har 2 lags glass og malte trekarmner.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Hovedinngangsdør er i teak og har sidefelt med beiset trekarm og 2 lags glass, alt fra byggeåret.
Balkongdør har 3 lags glass og malte trekarm, fra 2011.
Dør til utvendig bod og garasje har malt isolert dørblad og malte trekarm, fra 2011. Typiske bod dører.
Garasjeporter er av typen leddheiseport og er i lakkert stål, den store porten har fjernbetjent åpner.
Dør mellom bolig og garasje har brannklasse B-30. Døren mangler pakning på terskel, dette blir montert før salg.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på bakkeplan er utført med fliser som overflate, flisene er montert på avrettet subbus(knust fjell)
Under dette er det lagt 50mm XPS isoporplater.
Terrasse med takoverbygg er utført med impregnerte materialer som er beiset, konstruksjonen er oppført på punktfundamenter. Takkonstruksjon er oppført med sperrer av tre og teknet med gjennomsiktige plastplater med trapes profil.

Vurdering av avvik:

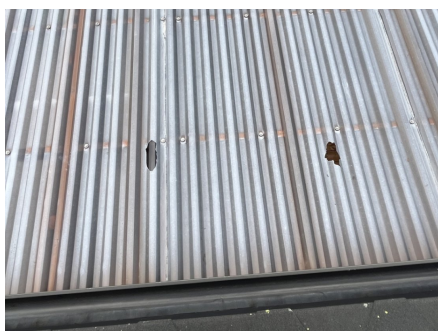
- Det er påvist andre avvik:

Det er 2 stk hull i takplatene, disse er tettet med biter av tilsvarende plater etter befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsningen må sees på som en midlertidig løsning.
Platene bør byttes.



Skade på takplater

INNENDIG

TG 2 Overflater

Det er laminat på gulv i stue og gang, parkett på soverom. Fliser på underlag med varmekabler på kjøkken og entre samt gang med skyllekar. På vegger er det malte plater, malt tapet og vinyltapet. I himlinger er det malte plater i stue, mdf panel i gang og entre, trepanel på kjøkken og soverom.
Overflater har varierende alder da det er oppusset rundt om i boligen, det er generelt lite bruksmerker.
I garasje og utvendige boder er det betong overflater på gulv og vegger og himlinger er kledt med panel/plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er noen fliser med bom/hulrom i entre, 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:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avviket utbedres, men det er ikke behov for strakstiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv er utført med støpt plate på mark, i følge eier er det 10 cm isolasjon og fukt sperre under betongen. Normal utførelse på oppføringstiden var med 5 cm isolasjon og 0,1mm fuktsperre. Det er lite planavvik, kun kontrollert i stue.

TG 2 Radon

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. Kreft risikoen 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.
Kostnad for kontroll medtatt.



TG 2 Pipe og ildsted

Pipe er oppført med lettlinkerelementer og det er montert en vedovn med oljebrenner i stue. Olje løfter er plassert på kaldloftet og anlegget er intakt og fungerer på befaringsdagen. Denne blir fjernet før salg.

Ukjent alder på ovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:

Avstand fra brennbart materiale til sotluke er mindre enn 30 cm. Manglende avstand fra sotluke til brennbart materiale medfører økt risiko for brann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det blir montert en ubrennbar plate inne i sotluke som tiltak for dette.

Tilstandsrapport



Oljebrenner



Avstand fra sotluke til brennbart

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med dørblad og karmen av furu, dør mellom entre og gang har glass kassett, denne tar i terskel men dette blir utbedret før salg.

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er montert et skyllekar i gang mellom kjøkken og gang, det er montert sluk i gulvet. Det ser ut for å være gulvbelegg under påstøp for flisene og dette er klemmt under klemring i sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Belegget er ikke ført opp på vegg over ferdig gulv

Veggoverflater er kledd med fabrikkmalte plater som ikke er malt med våtromsmaling, dette har medført noe fuktsvelling på platene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Veggoverflater bør males med egnet maling for å hindre skadeutvikling.

Tettet rundt rørgjennomføring i vegg etter befaringen.

Tilstandsrapport



Belegg under påstøp.



Bilde viser skyllekar og brannslange i gang ved kjøkken.



Ingen tegn til fukt med overflatesøk på vegger og gulv.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppusset med nye overflater på gulv, vegger og himling og det er lagt nytt vannledningsanlegg samt nytt elektrisk anlegg og nytt utstyr og innredning i rommet i 2022. Det eneste som ikke er byttet er sluket og avløps rør under gulv. Alt arbeid med unntak av det elektriske anlegget er utført som egeninnsats. Det er fremvist noe bilder av membran arbeider som viser at membran med slukmansjett er klemt under klemring i sluket, bilder av vannledningsanlegg og det foreligger samsvars erklæring på det elektriske anlegget.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater med flisdekor på vegger og malt mdf panel i himlingen.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 20mm. Lokalt fall i dusjnisen er 1;50 og utenfor nisen er noe mindre enn 1:100

Årstall: 2022

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeåret i rommet, tettesjikt er utført med smøremembran fra 2022 som er noe dokumentert med bilder.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

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.

Risiko for lekkasjer øker med alderen.

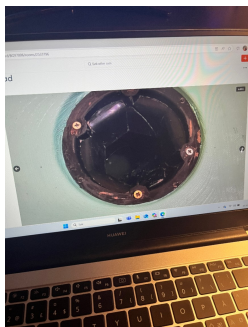
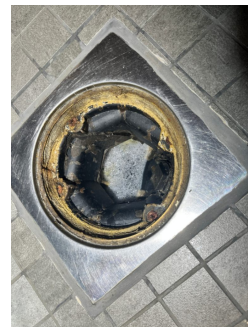
Vannlås i sluket er sprukket, dette kan medføre lukt.

Konsekvens/tiltak

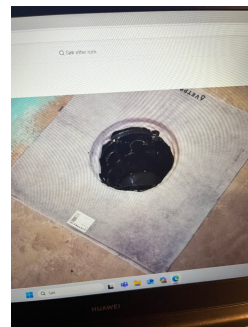
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Sprekk i vannlås.



Membran under klemring



Slukmansjett

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører. Servant i heldekkende porselens plate på skapinnredning med lakkerte fronter og folierte skrog og veggmontert toalett med vannsisterne innbygd i vegg, på befaringsdagen var det montert gulvstående toalett, men dette blir byttet før salg.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under døren.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er overflate oppusset med fliser på gulvet på underlag med varmekabler og malte plater på vegger. Malt mdf panel i himlingen. Det er ikke fremvist noe form for dokumentasjon på arbeidene som med uttak av arbeider på det elektriske anlegget er utført som egeninnsats. Det er ikke opplyst om årstall for når dette ble utført. Sluk og avløpsanlegg under gulv er fra byggeåret.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fabrikkmalte plater på vegger og fabrikkmalt mdf panel i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Fabrikkmalte plater er ikke malt med våtromsmaling, dette medfører økt risiko for fuktskader på veggoverflater det det kan oppstå vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å male veggene med våtromsmaling.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler, ukjent alder på kabler og fliser.

Gulvet er tilnærmet flatt, kun 10mm fall til sluket målt fra gulv ved døren, på øvrige deler av rommet er det nesten ikke noe fall.

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.

På oppføringstiden var krav til gulv på bad og vaskerom at gulvet skal være vanntett og det skal være tilstrekkelig fall til sluket.

Det er såpass lite fall på gulvet og det er ikke synlig tetteskikt med oppbrett på vegger og underdører, at det vurderes som ikke tilfredsstillende.

Høydeforskjell sluk til gulv ved dør er kun 10mm og kun 7mm ved dør til garasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Rommet må renoveres for å tilfredsstillere dagens krav til våtrom.

Kostnad for utbedring av fall og ny fliser medtatt her.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke synlig tettesjikt i rommet/sluket og det er montert gulvlister i rommet, det kan tyde på at det ikke er laget noen oppbrett på et eventuelt tettesjikt på gulvet.

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.

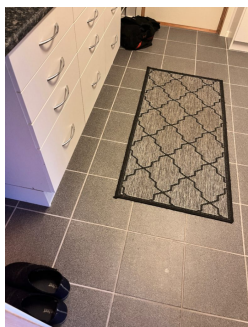
Det er ikke synlige tegn til membran eller tettesjikt, klemring i sluket er ikke skrudd fast.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Rommet må renoveres, det må etableres fall til sluk og det må etableres tettesjikt for å tilfredsstille dagens krav til et våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og det er monter noe skapinnredning i rommet.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilluft er begrenset av anslags terskel på døren. Manglende tilluft til rommet 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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

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



ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegg med vann installasjon er mot kjølerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er opplyst å være montert ny ca 2002, det er beisede eikefronter og folierte skrog. Laminat benkeplate med kompositt benkebeslag og ett greps blandebatteri. Det er installert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og 2 stk koketopper med gassdrift den største er montert ny i 2021. Gassbeholdere står i utvendig bod, røranlegg er innkledt i ytterveggen og ligger i det ytre sjiktet i følge eier. Innredningen vurderes å være i fin stand for alder, hvitevarer fra 2002 har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

SPESIALROM

ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerommet er opplyst bygd som rom i rommet, dette er ikke mulig å kontrollere sikkert uten å gjøre fysiske inngrep.

Det er overflater med gran panel og gulv i rommet.

Det er ikke oppgitt når rommet ble bygd.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert ventiler/luftespalter slik at luften kan sirkulere rundt rommet.

Det ble målt høyt fuktnivå i panel ved kjøleaggregatet og panel er misfarget i dette området, årsak er trolig at det ikke er tett skikkelig rundt aggregat.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak slik at luften rundt rommet kan sirkulere og misfarget panel bør byttes, tetting rundt aggregat må kontrolleres og utbedres.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØLEROM

Teknisk anlegg

Aggregat montert i vegg mellom kjølerom og vaskerom, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid 15-20 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med rør i rørsystem.

Montert nytt av eier i 2022, utført som egeninnsats.

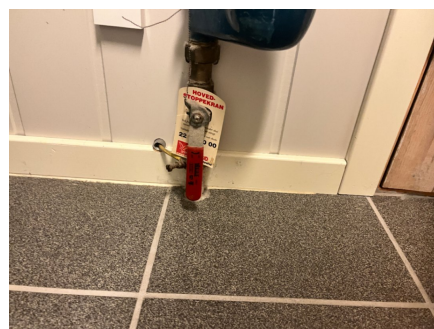
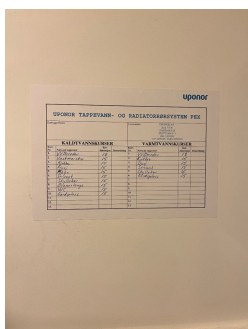
Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Demonterbar plate på vegg under fordelserskap



Stoppekran

Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør fra byggeåret. Noe er utskiftet i forbindelse med oppussing av badet.

Vurdering av avvik:

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

Det er montert stakeluke på anlegget på anlegget ifølge eier, men denne er kledd plater over, det må tas hull i vegg for å komme til denne. Denne er plassert på vegg på side av toalettet.

Rør for kloakk luftingen er isolert på kaldloftet etter befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må tas hull i vegg for adkomst til stakeluke på anlegget.



Stakeluke bak plate

Ventilasjon

Det er installert balansert ventilasjon, kanaler montert i 2011 og aggregat montert i 2015.

Filert byttes regelmessig i følge eier.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert ved gulv i stue.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på service på anlegget.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler at det foretas service på anlegget.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet og er på 200 liter.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Dette er ikke et krav, kun en anbefaling da løsningen med stikkontakt var godkjent da boligen ble oppført.



ⓘ TG 1 Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger, maskin er plassert i bod med utvendig adkomst.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer, 40A hovedsikring og 16 underkurser hvorav 1 stk 20A, 8 stk 16A, 1 stk 13A og 6 stk 10A kurser. Anlegget ble sist kontrollert av DLE den 30.3.22 og det ble ikke funnet feil på anlegget da.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på arbeider på badet som er datert 29.3.22

Arbeider med fornying av sikringsskap er ikke fremvist samsvarserklæring på.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
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 montert røykvarslere og slukkeutstyr 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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er ut fra opplysninger fra byggeåret.
Drenskum er plassert i innkjørsel.

Vurdering av avvik:

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

Anbefaler regelmessig spyling og vedlikehold av denne.

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.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført med plass støpt betong. Den ble isolert på utside med 5 cm og pålagt steinplater i 2011.
Muren er ikke synlig for inspeksjon på grunn av dette. Eier har ikke informert om at det var sprekker i muren og det er ingen tegn til setninger på boligen.

Forstøtningsmurer

Det er oppført en støttemur i forbindelse med et blomsterbed på vestsiden av boligen. Oppført med betongstein.
Ukjent alder og fundamentering.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i et område som er flatt, det er likevel etablert litt fall bort fra grunnmuren rundt det meste av boligen.

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.

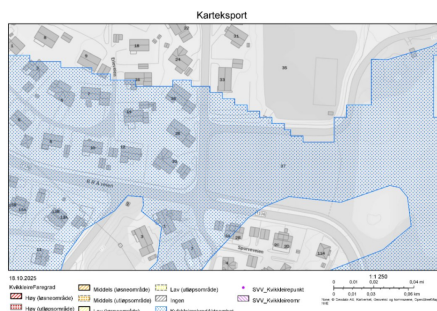
Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

Fallforholdene er ikke optimale rundt hele bygningen, det er anbefalt at terreng inntil boliger skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmur, dette er ikke tilfredsstillende rundt hele bygningen her.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport



! TG 2 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Vann og avløp er tilkoblet kommunalt anlegg. Det er plast avløpsrør ut til hovedledning i gate og kobberrør fra innvendig stoppekran til utvendig stoppekran, derfra til an boring i gate er det 32 mm plastrør, plast vannrør ble byttet for ca 20 år siden.

Anlegg fra utvendig stoppekran og inn i boligen er fra byggeåret, både vann og avløp.

Vurdering av avvik:

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

Røranleggene er fra byggeåret og forventet levetid er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Oljetank

Det er nedgravd oljetank på eiendommen, denne ligger på nordøst side der det er gruset parkeringsplass.

Tanken er på 800 liter i følge eier og vil bli fjernet med dokumentasjon og melding til kommune før salg. Oljeløfter på kaldloft blir også fjernet.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 790 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 100 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 100 000
------------------------------------	------------	------------------

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

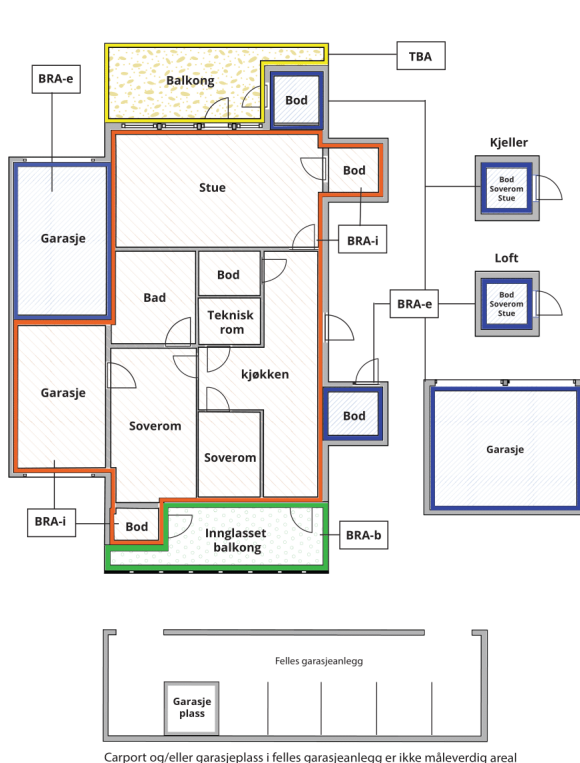
Hva er måleverdig areal?

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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	172	10		182	59
SUM	172	10			59
SUM BRA	182				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, bad, gang med skyllekar, vaskerom, kjølerom, kjøkken, stue, garasje, verksted	Bod med utvendig adkomst, bod med port, utvendig adkomst	

Kommentar

Areal oppgitt som BRA-e er boder med utvendig adkomst, garasjen og bod/verksted med innvendig adkomst via garasje er medtatt på BRA-i.
Areal oppgitt som TBA er terrasse, terrasse under åpen himmel utgjør 36m² og terrasse med takoverbygg utgjør 23m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene stemmer ikke med faktiske forhold. Adkomst til kjølerom er flyttet og rommet er litt større enn det som er vist på tegningen og ett av soverommene er ombygd slik at det nå er en del av stuen, dette er ikke søknads pliktige endringer.
Fasader stemmer ikke med faktiske forhold. Tegning fra 1974 og 1999 viser en karnapp på nordvest side som ikke er bygd, trolig planlagt bygd men ikke gjennomført. Ikke behov for tiltak/byggesak.
Garasjen er påbygd, det er ikke fremvist tegninger av tilbygget, men det ser ut som at det er byggesøkt.
Terrasse er overbygd med tak og delvis innlasset, dette fremkommer ikke på tegninger og er trolig ikke byggesøkt.
Fasadeendringer kan utløse søknads plikt.
Det anbefales å undersøke dette ytterligere.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bad er oppusset i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Netto etasjehøyde er 2,37 meter.

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	126	56

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Ragnar Bergstrøm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	67	160		0	936.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Blokkveien 26

Hjemmelshaver

Bergstrøm Ragnar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gimle i ett rolig og barnevennlig boligområde, det er kort avstand til Gimle skole og Halden Ishall samt dagligvarebutikk. Gode muligheter for bruk av offentlig transport.

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 kommuneplanens arealdel 2023-2035 gjeldende fra 4.3.24. Områdenavn i plan er BA30. og eldre reguleringsplan G-501 datert 17.9.1962

Om tomten

Tomten er flat med litt fall bort fra grunnmuren og er pent opparbeidet med plen og beplantning, hekk mot gate og mot naboer, terrasse med fliser som dekke er opparbeidet på isolert grunn. Innkjørsel har steinbelegg der vann ledes til sluk, deler parkerings arealet er gruset.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 874 400	2025	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.
Formuesverdi	År	Kommentar
863 520	2025	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.10.2025		Gjennomgått	4	Nei
Brukstillatelse	20.05.1974		Gjennomgått	1	Nei
Elvia	01.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Matrikelkart og rapport	30.09.2025		Gjennomgått	6	Nei
Regulering	16.02.2023		Gjennomgått	59	Nei
Situasjonskart	18.01.2014		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger		Tegningene har forskjellige datoer.	Gjennomgått	18	Nei
NVE	18.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Områdeanalyse	30.09.2025		Gjennomgått	3	Nei
Ferdigmelding vann og avløp	18.04.1974		Gjennomgått	2	Nei
Eiendoms kart	30.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring el arbeider på bad	29.03.2022		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	01.11.2025	
---	------------	--

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/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/OT8118>

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