

Tilstandsrapport



Enebolig



Kjærlighetsstien 20 C, 1781 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 66, bnr. 675

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 17.09.2025

Rapportdato: 06.11.2025

Oppdragsnr.: 12218-1506

Referansenummer: KZ6227

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



TFAKST
AG AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstfag AS

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

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



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med hybel fra 1968. Boligen har hovedsakelig bygningsdeler og overflater fra byggeår. Det må beregnes oppgraderinger og vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av enkelt krummet betongtakstein. Undertak av rupanel. Inspisert fra loftsluken. Renner, nedløp og beslag i stål og sink. Det er montert stigtrinn til pipe.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Saltak med plassbygde w-takstoler fra byggeår. Tilgang til loft via luke i første etasje. Lufting i gesims med pappskott og ventiler i gavl.

Vinduer med enkelt lags glass og trerammer. Noen blyglassvinduer. Noen vinduer med isolerglass fra tidlig 90-tallet. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. I terrassedøren i underetasjen er det montert en katteluke.

Det er støpte plattinger med skiferfliser. Terreasse utenfor stue i første etasje. Rekkverk av stål. Det går en tretrapp ned til hybel.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, malt tregulv, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

I stuen er det en murt peis med skiferplate på gulv. Peisen er tilkoblet en toløpet teglstainspipe. Popen er helbeslått over tak. Feieluke i teknisk rom i underetasjen.

Underetasjen er oppført i støpt betong og betongblokker, uisolert og uten fuktsperre. Dette var vanlig utførsel på byggeår. Med unntak av bod, er det utforede vegger og oppforet gulv. Vegger er utforet med 23 mm lekt og sponplater. Det er et eldre kjøleaggregat montert i himling i boden. Rommet var tidligere i bruk som kjølerom.

Malt tretrapp med åpne trinn. Varierende typer innedører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hovedleilighet
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk. Tilluft via ventil i himling.

Bad hybel
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har dusj på vegg med forheng, innredning med nedfelt

servant og toalett.
Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom

Flistlagte vegger og malt panel i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Innredning med heltre benkeplate, stålrum og opplegg til vaskemaskin.
Avløp fra vask og vaskemaskin går i rør til sluk.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken hybel
Enkel innredning med slette fronter og heltre benkeplate. Det er fliser over benken.
Plass til komfyr og et lite kjøleskap. Opplegg til vaskemaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Hovedkjøkken

Plassbygget innredning fra byggeår med stålrum/stålbekk og heltre eikeplater.
Det er plass til kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.
Det er flis på vegg over stålbekk.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har en servant og et vegghengt toalett montert. Servanten har innebygget blandedbatteri.
Flistlagte vegger og gulv. Ventil i vegg.
Det er en inspeksjonsluke i vegg under toalett. Synlig membran i innbygningskasse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler er tilgjengelig i gang ved bod i underetasjen.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i teknisk rom. Tanken er trolig tilkoblet borehull/vannbåren varme.
Vannbåren varme med gulvvarme i bad og vaskerom i første etasje.
Radiatorene i de andre rommene.
Anlegget er tilkoblet et borehull. Fordelingstank på 200 liter og stoppekran plassert i teknisk rom.

El-anlegg i bolig er hovedsakelig fra byggeår. Sikringsskap med eldre automatsikringer. Både ny og eldre strømmåler.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Det er drepsplast synlig på vegg mot vei. Denne veggen er trolig kledd med 5 cm xps utvendig.

Underetasjen er oppført i støpt betong/blokker, utvendig pusset og malt.

Beskrivelse av eiendommen

Det er en støttemur fra veien om ned mot eiendommen.

Skrånende tomt. Fjelltomt i nedre del.

Bunnledninger er av kobber og soil. Synlig opp av gulv i underetasjen.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

I underetasjen er det satt inn kjøkken i et rom tegnet inn som hobbyrom. Det er flyttet på og fjernet noen innvendige vegger og fyrrom er i bruk som gang.

Garasje

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

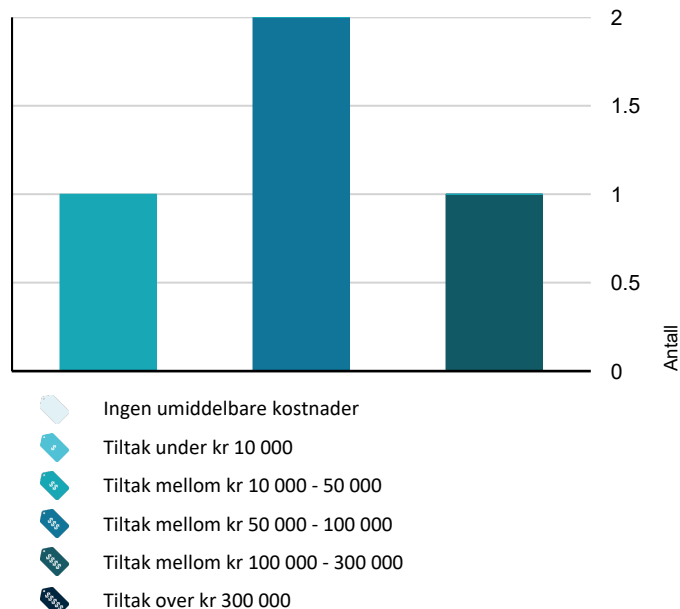
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv på grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad hovedleilighet > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetasje > Bad hovedleilighet > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [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](#)

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

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad hovedleilighet > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad hovedleilighet > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1968

Kommentar
Ihht tegninger

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Noe etterslepende vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Skiftet terrassedør
2025	Modernisering	Nytt brannslukningsapparat
2025	Modernisering	Montert nytt deksel på stikk-kontakt på toalett
2025	Modernisering	Staket opp avløp i hybel (Halden rørleggerservice)
2025	Modernisering	Gjort noen utbedringer på takrenner
2025	Modernisering	Malt boligen utvendig
2025	Modernisering	Service på varmepumpe
2025	Modernisering	Reparert/festet fliser i steintrapp ute
2024	Modernisering	Staket opp avløp i første etasje (Halden rørleggerservice)
2023	Modernisering	Skiftet termostatt på bad i underetasjen (elektrikertjenesten)
2022	Modernisering	Skiftet toalett og blandedbatteri på bad i hybel (Halden rørleggerservice)
2021	Modernisering	Skiftet display på varmepumpe (F. Jørgensen)
2021	Modernisering	Byttet termostatt på bad i hybel (Riis elektro)
2016	Modernisering	Montert nye inngangsdører
2010	Modernisering	Pusset opp vaskerom og toalett

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

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

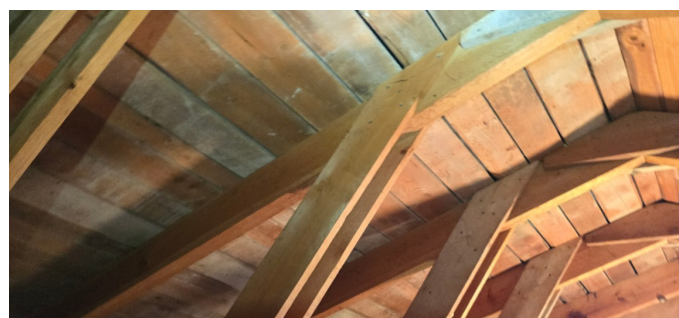
Det er fuktmerker og svartsopp i undertak, spesielt ved gjennomføringer.

Takstein er værslitt. Noe svai i nedkant av takstein.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Anbefaler å sjekke taket en gang i året. Løft på utsatte taksteiner og fei bort barnåler og løv. Skift ut skadde eller ødelagte deler (stein, plater og annet) og vær oppmerksom på lekkasjeutsatte punkter. Taket bør skiftes ca. hvert 30. år, men ved godt vedlikehold kan dette ofte strekkes litt lenger.



Tilstandsrapport



! TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål og sink. Det er montert stigtrinn til pipe. 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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er rust på takstige og rennekroker.

Store glipper i beslag på luftehatter og pipe på tak.

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.

Takstigen bør undersøkes nærmere før den brukes.

Takrenner og nedløp, beslag og luftehatter bør skiftes sammen med takteking.



! TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Spesielt rundt vinduer og i nedkant av kledning. Det er store vridninger i nedkantbord. Spiker som kommer ut.

Det er montert eternittplater mellom vinduer i underetasjen.

Eternitt/asbest er klassifisert som et miljø- og helseskadelig materiale.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Tilstandsrapport

Det bør vurderes utskifting av kledning, etterisolering i forbindelse med modernisering av boligen. Ytterligere kontroll må foretas.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med plassbygde w-takstoler fra byggeår. Tilgang til loft via luke i første etasje.

Det er tilleggsisolert med 20 cm glava med papir.

Lufting i gesims med pappskott og ventiler i gavl.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Loftsluken er uisolert og uten tettpakning. Dette vil medføre varmetap og kondensering. Det mangler stige.

Flere pappskott er sammenklemt. Dette reduserer ventileringen. Lufting av skråtak og loft er tettet igjen utvendig.

Det ligger noen ventilasjonsrør i galvanisert stål på loftet. Disse er uisolerte. Dette vil også føre til økt kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det er ikke lagt gangbart gulv på loftet. Det er derfor kun innsisert fra luken. Det anbefales å legge gulv slik at hele loft/takkonstruksjon og undertak kan inspiseres jevnlig.

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

Loftsluken anbefales skiftet.

Rør på loft bør isolertes.



! TG 3 Vinduer

Vinduer med enkelt lags glass og trerammer. Noen blyglassvinduer. Noen vinduer med isolerglass fra tidlig 90-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduene har høy alder og lav isoleringsevne.

Flere vinduer er harde å åpne/lukke.

Det er svartsopp og fuktmerker i flere karmen. Flass i maling og løs kitt. Det mangler beslag på flere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Eldre/opprinnelige vinduer har dårlig tetting og isolasjonsevne enn dagens produkter, utskifting vil føre til redusert energiforbruk til oppvarming av boligen. Anbefaler utskifting av vinduer i forbindelse med oppgradering av bolig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre byttet i 2025.

I terrassedøren i underetasjen er det montert en katteluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det mangler beslag under balkongdør i første etasje og det er for liten avstand fra gulv/tekking til dørterskel.

Det kan føre til vann inntrengning ved terskel/nedkant dør.

Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Dører må justeres.

Det må beregnes nytt beslag under balkongdør ved omlegging av terrasse gulv.

Ytterdør må beregnes justert.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er støpte plattinger med skiferfliser.

Terreasse utenfor stue i første etasje. Rekkverk av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er store skjevheter på markterrassen. Løse fuger og flis.

Det mangler rekkverk på terrasser der høyden til terrenget er over 50 cm.

Terrassen i første etasje har en høyde under 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav til barnesikring og høyde, barn kan lett klatre over rekkverket og falle ned.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Utvendige trapper

Det går en tretrapp ned til hybel.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Merkbar nedbøying.

Trappen har ukurante trinn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen bør beregnes oppgradert/skiftet.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker og svellinger i parkettgulv. Løse lameller, knirk og fuktskader.

Sprekkdannelser i overflater vegg og himling.

Noe heksesot på vegger og himling.

Det mangler fuger i fliser mellom lister og dør i vindfang. Merkbar bom/hulrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flere overflater er fra byggeår. Det er behov for oppgraderinger og vedlikehold.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, malt tregulv, laminat og fliser.

Veggene har trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene.

Planavvik på 20 mm målt i stue og hall i første etasje, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

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

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 3 Gulv på grunn

Støpt plate med tilfarergulv i deler av underetasjen.

Det ble målt planavvik på 20-30 mm i soverom i underetasje, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilfarergulvet på det ene soverommet har sprekke mellom gulv og list langs vegg på opp til 25mm. Stor skjevhet synlig.

Konsekvens/tiltak

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

Gulvet på det ene soverommet må utbedres. Trolig råte i tilfarergulvet.

Kostnadsestimatet inkluderer kun det ene soverommet.

Det ble målt normale fuktverdier i gulv og vegg på befaring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Radon

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt.

Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Ved utleie er det krav til rapport på radonmåling.

! TG 2 Pipe og ildsted

I stuen er det en murt peis med skiferplate på gulv.

Peisen er tilkoblet en toløpet teglsteinspipe. Pipen er helbeslått over tak.

Feieluke i teknisk rom i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Det er synlige rennemerker ved feieluken.

I teknisk rom er det et hull i pipen. Dette er trolig fra tidligere oljefyr.

Det er mye flass i pipebeslaget. Sprekker i nedkant av beslag.

Det er løse skiferplater på gulv foran peisen. Sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport

Det er innhentet rapport fra feier. Siste tilsyn var i 2017. Pipen ble sist feiet i 2022. Ingen avvik eller anmerkninger. Det anbefales et nytt tilsyn fra feier før peisen tas i bruk.
Hull i pipe bør tettes. Løse fliser og fuger må utbedres. Pipebeslaget må sjekkes nærmere og trolig utbedres.
Pipeløpet er kledd inn på loft. Teglsteinpiper skal ha alle fire sider synlige for å gi tilgang til inspeksjon. Hvis noen sider kles inn må det monteres stålrør i pipen.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen er oppført i støpt betong og betongblokker, uisolert og uten fuktsperre. Dette var vanlig utførsel på byggeår.
Med unntak av bod, er det utforede vegger og oppforet gulv. Vegger er utforet med 23 mm lekt og sponplater.
Det er et eldre kjøleaggregat montert i himling i boden. Rommet var tidligere i bruk som kjølerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Store fuktmerker på vegger og himling i teknisk rom.

Flass i maling på malte vegger.

Det ble målt opp til 21 vekt% fukt med hammerelektrode i gulvlist i vegg. Synlig flass på betong.

Konsekvens/tiltak

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

Ved fuktnivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av sopp, mugg og råte. Ved nivåer over 20 vekt% er det sannsynlig utvikling av sopp, mugg og råte i utforede konstruksjoner.



! TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med åpne trinn.

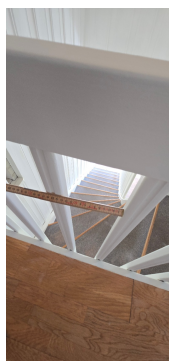
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Varierende typer innedører.

Vurdering av avvik:

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

Noe heng i låskasser.

Det er frihøyder under 2 meter i døråpninger.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD HOVEDLEILIGHET

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker i silikonfuger i overgang vegg/gulv.

Det er rust på spiker i taklist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i silikonfuger kan føre til fukt bak fliser. Fuger må utbedres.

Rust på spiker kan skyldes noe dårlig ventilering og høy luftfuktighet.



UNDERETASJE > BAD HOVEDLEILIGHET

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det ble målt fall fra topp gulv ved dør og til sluk på 5 mm. 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.

Gulvet må avrettes med rett fall og oppgraderes for å oppnå dagens standard og krav.

UNDERETASJE > BAD HOVEDLEILIGHET

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Toalettet er skrudd igjennom flis og eventuelt tettesjikt. Det er ikke synlig mansjett eller membran i sluk eller på gjennomføringer. Det er ikke sluk under dusjkabinettet. Avløp går i rør igjennom gulvet. Røret blir støttet opp av en trekloss.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Våtrommet må renoveres for å oppnå dagens standard og krav. Membran nærmer seg halvparten av forventet levetid, og da det er ukjent membran anbefales det montering av dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > BAD HOVEDLEILIGHET

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler fuge i overgang vask/vegg. Dette kan føre til vann bak innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å legge en silikonfuge i overgang vegg/vask.

UNDERETASJE > BAD HOVEDLEILIGHET

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft via ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert støy fra viften på befaringsdagen.

Ventilasjonsrøret henger i himling i teknisk rom. Røret er noe løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viften bør skiftes.

Ventilasjonsrøret bør festes tilstrekkelig.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD HOVEDLEILIGHET

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble målt normale fuktindikasjoner på befaringsdagen.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er noe svelling i nedkant av dør.

Det er sprekker i silikonfuge i overgang vegg/gulv.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Vegger bør oppgraderes med fuktbestandige materialer for å oppnå dagens standard og krav.



UNDERETASJE > BAD HYBEL

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det ble målt fall på 25 mm fra topp gulv ved dør og til sluk. Lokalt fall ved sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Gulvet må avrettes med rett fall og oppgraderes for å oppnå dagens standard og krav.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig mansjett eller membran i sluk eller på rørgjennomføringer.

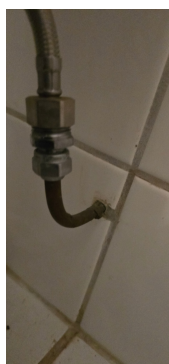
Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Våtrommet må renoveres for å oppnå dagens standard og krav.

Membran nærmer seg halvparten av forventet levetid, og da det er ukjent membran anbefales det montering av dusjkabinett.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD HYBEL

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har dusj på vegg med forheng, innredning med nedfelt servant og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe treg avrenning i vask. Avløpet går i rør til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløp og vannlås må kontrolleres/renses.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

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.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra kjøkken og inn mot våtsonen på badet.

Det ble avdekket panel inn mot og uisolert vegg.

Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.

Det ble målt høye fuktindikasjoner på overflater på badet.

Vurdering av avvik:

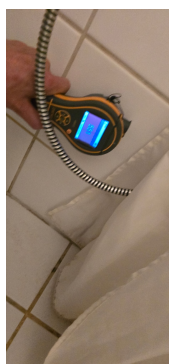
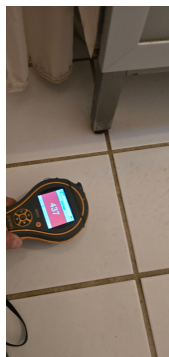
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flistlagte vegger og malt panel i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det ble målt fall på 5 mm fra toppflis ved dør og til sluk.

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.

Det er ujevnheter på flis og fuger.

Konsekvens/tiltak

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

Gulvet må avrettes med rett fall og oppgraderes for å oppnå dagens standard og krav. 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.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

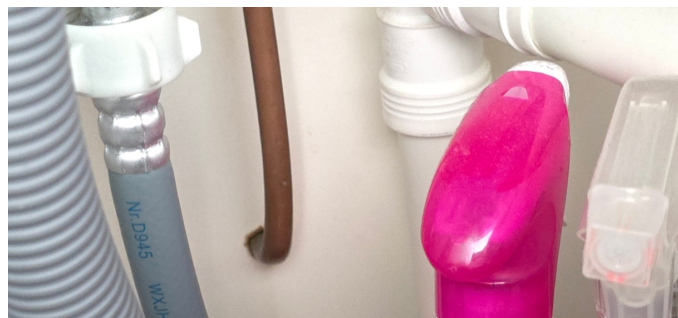
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke synlig mansjett eller membran i sluk eller på rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Sluket må jevnlig rengjøres slik at det ikke tetter seg. Ved en lekkasje i rommet kan vann renne ut til tiliggende rom ved tett sluk.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med heltre benkeplate, stålkum og opplegg til vaskemaskin. Avløp fra vask og vaskemaskin går i rør til sluk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

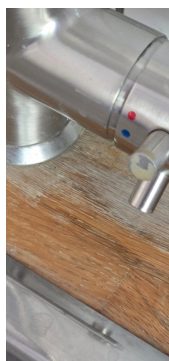
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Innredningen er slitt og det er store fuktmerker. Noe heng i fronter.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Innredningen må beregnes skiftet.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Det er en luftespalte ved dør, men denne er for smal til å gi tilstrekkelig med tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Luftespalten bør være 10 mm for at avtrekket skal fungere optimalt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra kjøkken og inn mot vaskerommet. Det ble avdekket gips og uisolert vegg.

Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Enkel innredning med slette fronter og heltre benkeplate. Det er fliser over benken.

Plass til komfyr og et lite kjøleskap. Opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Plassbygget innredning fra byggeår med stålkum/stålbenk og heltre eikeplater.

Det er plass til kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Det er flis på vegg over stålbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er heng i fronter og svelling i skrog. Noen skrog er løse.

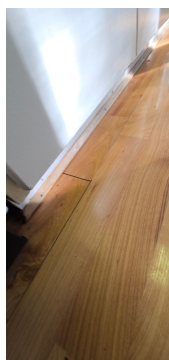
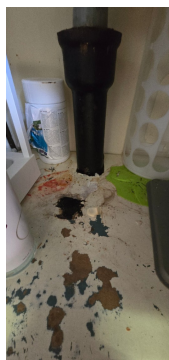
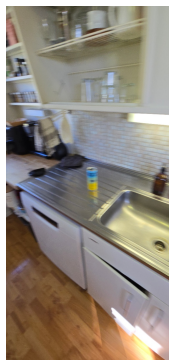
Innredningen bærer preg av høy alder.

Det er ikke montert vannstopp eller komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkeninnredningen bør beregnes skiftet. Det anbefales montering av vannstopp og komfyrvakt.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsrøret er løst. Dette gir luftlekkasjer og økt støy.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Røret bør festes tilstrekkelig. Ventilatoren har høy alder og bør beregnes skiftet ved renovering av kjøkken.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har en servant og et vegghengt toalett montert.

Servanten har innebygget blandebatteri.

Flislagte vegger og gulv. Ventil i vegg.

Det er en inspeksjonsluke i vegg under toalett. Synlig membran i innbygningskasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er synlig irr på avløpsrør til servant. Dette kan skyldes dårlig ventilering eller en lekkasje.

Det mangler silikon i overgang vegg/servant og toalett/vegg. Dette kan føre til vann inn bak servant og/eller toalettet.

Det er en sprekk i toalettlokket. Toalettsskålen har en merkbar svikt og skjevhet.

Flis dekker ikke bak toalettsskålen. Sprekt flis på vegg bak toalett.

Ujevne og sprekker i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

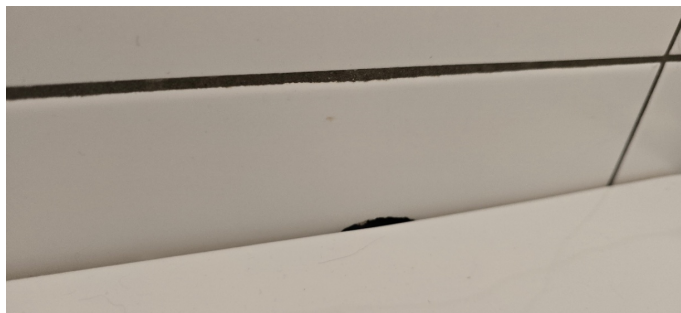
Det bør monteres vannstopp, da det ikke er sluk i rommet.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler er tilgjengelig i gang ved bod i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Det er noen løse plastrør i himling i bod.

Stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler er montert feil vei. Bør snus.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 200 liter plassert i teknisk rom. Tanken er trolig tilkoblet borehull/vannbåren varme.

Vurdering av avvik:

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

Tanken er tilkoblet stikk-kontakt.

Konsekvens/tiltak

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

Vannbåren varme

Vannbåren varme med gulvvarme i bad og vaskerom i første etasje. Radiatorer i de andre rommene.

Anlegget er tilkoblet et borehull. Fordelingstank på 200 liter og stoppekran plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tilstandsrapport

Radiatorer og røropplegg var tidligere tilkoblet oljefyr. Denne delen av anlegget er fra byggeår. Borehull med tilhørende tank er nyere. Det er utkoblede rør fra tidligere fyr. Isolasjonen rundt disse kan inneholde asbest, da dette var et vanlig isoleringsmateriale på byggeår. Det er noe rust på stoppekranen til vannbåren varme. Det er ikke termostat i rom med gulvvarme.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre røropplegg bør beregnes fjernet. Isolasjonsmaterialet bør saneres, da det kan inneholde asbest. Asbest er klassifisert som et miljø- og helseskadelig materiale.



! 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.

El-anlegg i bolig er hovedsakelig fra byggeår.
Sikringsskap med eldre automatsikringer og oppgraderinger i senere tid.
Tilleggs måler for manuell avlesning til hybel.
25 kurser med hovedsikring/overbelastningsvern 50Amp.

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.
1967
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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?
Ja Det skal ha vært kontroll utført av Elvia i 2023. Bekreftelse på avsluttet tilsyn er fremvist.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

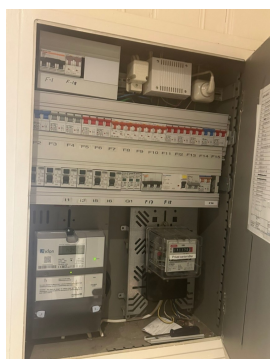
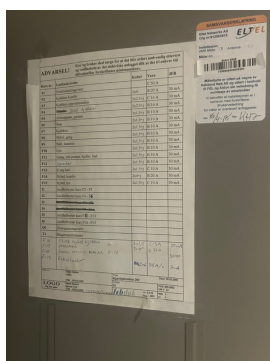
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja 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.

Generell kommentar

Deler av anlegget har høy alder og bør beregnes oppgradert.



! TG 0 Branntekniske forhold

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.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarsler 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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er drensplast synlig på vegg mot vei. Denne veggene er trolig kledd med 5 cm xps utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ingen synlig fuktsikring på de tre andre veggene. Høye fuktindikasjoner målt i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Underetasjen er oppført i støpt betong/blokker, utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Flass i maling og saltutslag.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Forstøtningsmur

Det er en støttemur fra veien om ned mot eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt. Fjelltomt i nedre del.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stor fallhøyde i fjellskråningen. Denne er ikke sikret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjellskråningen bør sikres mot fall.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bunnledninger er av kobber og soil. Synlig opp av gulv i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Utvendige ledninger har ukjent alder og type.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering og lagring

Byggeår

1968

Kommentar

Ihht tegninger

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe etterslepene vedlikehold

Beskrivelse

Garasje med støpt plate og ringmur. Enkel trekonstruksjon, kledd med trepanel.
Tak tekket med betongtakstein.
Vegger er innvendig kledd med gipsplater.

Det er synlige skjevheter og sprekkdannelser.
Mose på takstein. Takvinkelen er trolig for lav til at det kan benyttes takstein til tekking.
Fuktmerker på innvendige plater. Det er to hull i veggplater i garasjen.

Tak og ventilering må undersøkes. Vedlikehold må beregnes.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 100 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 410 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 700 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	190 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	120 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 820 000
------------------------------------	------------	------------------

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

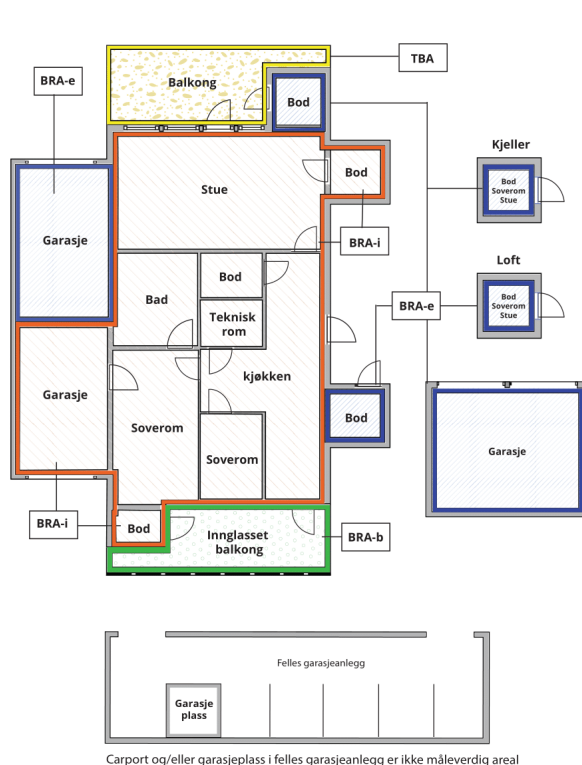
Hva er måleverdig areal?

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)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	94			94	15
1. Etasje	100			100	46
Loft					
SUM	194				61
SUM BRA	194				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue/soverom, kjøkken, gang, hall m/trapp, bod, bad hovedleilighet, vindfang, teknisk rom, bad hybel		
1. Etasje	Stue, spisestue, hall m/trapp, tv-stue, kjøkken, vaskerom, vindfang, toalettrom		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

I underetasjen er det takhøyder fra 2,36-2,37 meter.
I første etasje er takhøyden 2,43-2,59.

Arealer inkluderer trapper, sjakter og plassbygde skap.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I underetasjen er det satt inn kjøkken i et rom tegnet inn som hobbyrom. Det er flyttet på og fjernet noen innvendige vegger og fyrrom er i bruk som gang.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: To soverom og kjøkken i underetasjen har en avstand fra gulv opp til vindu som er over 1 meter.
Det er for lite dagslys på kjøkken i hybel.

Garasje

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	189	5
Garasje	0	24

Kommentar

Enebolig

Bod og teknisk rom er med som s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Sigrid Solberg Tolsby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	66	675		0	1676.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kjærlighetsstien 20 C

Hjemmelshaver

Tolsby Sigrid Solberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i en lite blidevei på Låby. Det er kort vei til Halden sentrum, skole, barnehage og offentlig kommunikasjon.

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

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende.
Eiendommen ligger under vernesone Kjærlighetsstien sør (vernenivå 1), hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø.
Den nederste delen av eiendommen ligger regulert under Sentrumsplanen, regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende.
Reguleringplan G-519 Stangeløkka og G-026 Rødsbryggen-Asakveien.

Om tomten

Skrånende tomt med gressplen, asfaltert gårdsplass og opparbeidede uteplasser. Det er fjell og naturtomt i den nederste delen.

Tinglyste/andre forhold

Det ble fremvist en tinglyst avtale fra 1985. Den gjelder felles eierskap av vei, vann- og avløpsledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 000 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Eier	17.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.09.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	17.09.2025		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	17.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.09.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	17.09.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	17.09.2025		Gjennomgått		Nei
Veistatuskart	17.09.2025		Gjennomgått		Nei
Rapport fra feier	17.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2025	

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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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/KZ6227>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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