

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Grimsrødhøgda 93, 1786 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 69,69, bnr. 348,56, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 358 m² BRA-i: 251 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 12218-1561

Eiendomsverdi ref nr: SD6890

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



TAKST
FAG AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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

Medlem av



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.

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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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 fra 1938 med senere tilbygg og flere moderniseringer. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt for alderen, men flere bygningsdeler har passert forventet brukstid og det må påregnes oppgraderinger. Tak, kledning, vinduer, drenering og tekniske installasjoner viser alderstypiske slitasjetegn. Det er registrert fuktutfordringer i kjeller og enkelte konstruksjoner, samt avvik på ventilasjon og våtrom som bør følges opp.

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger, blant annet kjøkken (2015), bad/vaskerom (2019), varmepumpe, vedovn og terrasse. Likevel må det forventes videre vedlikehold og tiltak på sikt for å sikre god funksjon og levetid.

Enebolig - Byggeår: 1938

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takstein er malt i senere tid.

Undertak av rupanel. Synlig i bod på loftet.

Renner, nedløp og beslag i stål.

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindings verk i tilbygg. Fasade/kledning har stående bordkledning. Valmet tak med kina-vipp, med plassbygde takstoler fra byggeår.

Vinduer i trerammer med isolerglass. Varierende alder noen byttet i senertid.

Det er noen blyglassvinduer i entréen.

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er en skiferplattning ved inngangsdøren.

Terrasse i treverk med glassrekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg.

Veggene har tapet og trepanel.

Innvendige tak har himlingsplater.

Boligen har mursteinspipe. Pipen er trolig forlenget med leca i forbindelse med tilbygg.

Feieluker i kjeller.

Pipen er bunnbeslått over tak.

Det er montert en åpen peis og en klebersteinsovn i stuen.

Kjeller av støpt betong. Stubbloft i trebjelkelag.

Det er delvis isolert mot første etasje.

I tilbygget er det synlig fjell på grunn.

Boligen har lakkert tretrapp med åpne trinn.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet/vaskerom i hht TEK17 Noe dokumentasjon lagt i

Boligmappa.no.

Veggene har malte våtromsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg med oppbrett langs vegg og på terskel.

Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har veggmontert toalett, dusjkabinett, innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Drenering fra innebygget systerne går til gulv.

Mekanisk avtrekk og tilluft via ventil i himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, takhøye skap og laminert benkeplate.

Det er glassplate montert på vegg som sprutsikring.

Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og koketopp. Plass til kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via pipe.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Rommet har respatex-plater på vegg og belegg på gulv.

Det er montert toalett og servant.

Ventil i himling og tilluft ved dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i kjeller.

Det er avløpsrør av plast. Noe gjenstående soil i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen.

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i kjeller. Tanken er fra 80-tallet.

Sikringskap med eldre automatsikringer og en hovedsikring på 63 amp.

Noen sikringer er av nyere dato.

Skapet er plassert i kjellernedgangen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Det er ingen synlig drenering rundt boligen.

Bygningen har betonggrunnmur. Delvis kledd i granitt utvendig.

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

Bunnledninger under kjellergulv er trolig fra byggeår.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold.

Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av røykvarslere,

brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø. Det

er anmerket forhold som avviker mot dagens krav når det gjelder

sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både

innvendig og utvendig, inneklime, flom og rasfare, brannsikkerhet

samt rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i

henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger

4 950 000

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det finnes ikke plantegning av kjelleren.

Bod på loft fremkommer ikke på plantegning. Det er tegnet inn en bod på det ene soverommet. Dette arealet er inkludert i soverommet.

I første etasje er det tegnet inne tre soverom. Det ene er inkludert i arealet til entré. Det andre er slått sammen med stuen.

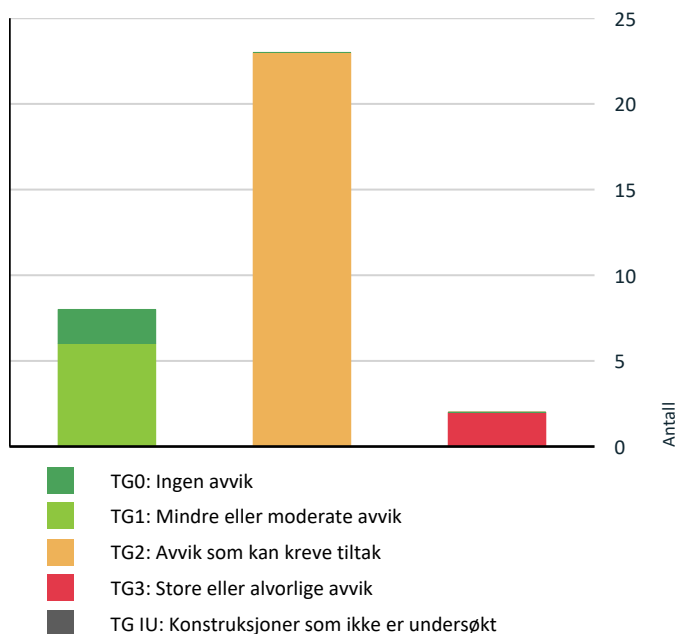
Det er for lite dagslys på soverom i loftsetasjen.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

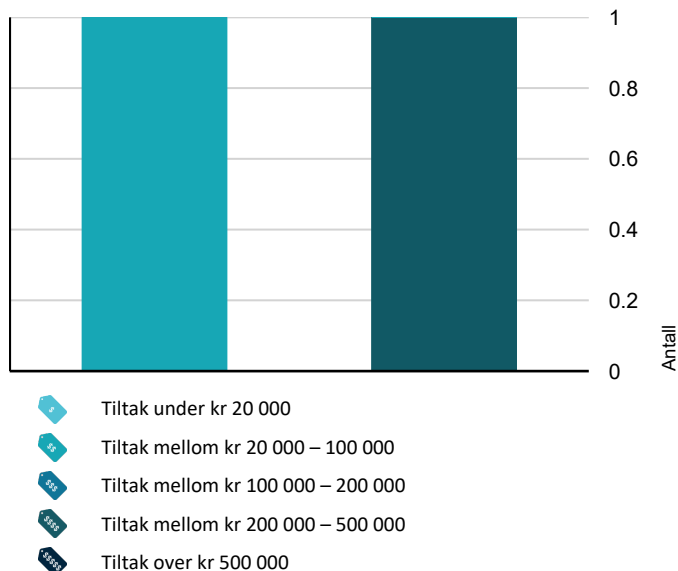
Sammendrag av boligens tilstand

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 - kjeller [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1938

Kommentar
I følge eier

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1976	Tilbygg	Tilbygg på bolig
2015	Modernisering	Oppgradert kjøkken (Riis elektro og Stål og sønn)
2019	Modernisering	Oppgradert bad/vaskerom (F. Jørgensen, Gjømo bygg og Nordsjø design)
2010	Modernisering	Montert varmepumpe
2000	Modernisering	Montert ny vedovn
1985	Modernisering	Lagt ny takteking
2012	Modernisering	Koblet ut septiktank og koblet på offentlig VA
1990	Modernisering	Oppgradert el-anlegg
2022	Modernisering	Utbedret terrasse
2026	Modernisering	Koblet opp dusjkabinett
2025	Modernisering	Utbedret lekkasje pipe (Piotr Szybiak)

UTVENDIG

TC 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av 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. Takstein er malt i senere tid.

Undertak av rupanel. Synlig i bod på loftet.

Vurdering av avvik:

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

Det er mose og værslitasje på takstein.

Takoppløftet har for lav takvinkel til at det kan benyttes takstein.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Konsekvens

Taktekking av betongtakstein og undertak av rupanel har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Eldre takteking har økt risiko for lekkasjer, spesielt ved kraftig nedbør, snøbelastning og isdannelser. Mosevekst og værslitasje kan føre til at vann blir liggende lenger på overflaten, noe som øker fuktbelastningen og kan redusere levetiden ytterligere.

Takoppløftet har for lav takvinkel til at takstein er egnet som teking. For lav vinkel gjør at vann og snø ikke renner av som forutsatt, og dette kan føre til oppfuktning av både takstein og underliggende konstruksjoner. Dette gir økt risiko for lekkasjer og skader på undertaket.

Undertaket av rupanel er fra 1938 og har betydelig alder. Eldre undertak kan ha redusert bæreevne, svakere motstand mot fukt og større risiko for råte, spesielt dersom taktekkingen ikke fungerer optimalt.

Siden taket kun er vurdert fra bakkenivå, kan skjulte skader ikke utelukkes. En nærmere inspeksjon kan avdekke forhold som ikke er synlige fra bakken.

Tiltak

Tidspunkt for utskiftning av både takteking og undertak nærmer seg, og dette bør planlegges.

Overvåk tilstanden jevnlig. Selv om det ikke er registrert lekkasjer, kan skader oppstå plutselig på eldre tak.

Takoppløftet bør få en teking som er egnet for lav takvinkel (f.eks. papp, folie eller annen godkjent løsning).

Mose bør fjernes for å redusere fuktbelastning og forlenge levetiden frem til utskifting.

En nærmere inspeksjon av taket anbefales, utført av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Ved utskifting av takteking bør undertaket skiftes samtidig for å sikre en helhetlig og varig løsning.

Tilstandsrapport



! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det er kun montert stigtrinn til den ene pipen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Konsekvens

Renner, nedløp og beslag er av eldre dato og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Eldre beslag og renner kan få punktlekkasjer, deformasjoner og redusert kapasitet ved kraftig nedbør. Dette kan føre til at vann ledes feil og gir økt fuktbelastning på fasade, grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Det mangler snøfangere på deler av taket, men dette var ikke et krav på byggemeldingstidspunktet. Manglende snøfangere kan likevel medføre risiko for snøras fra taket, spesielt ved store snømengder.

Det er kun montert stigtrinn til én pipe. Dette gir mangelfull adkomst for feier og kan medføre at feiing og tilsyn ikke kan utføres i henhold til forskriftskrav. Manglende adkomst kan også innebære en sikkerhetsrisiko ved arbeid på taket.

Siden anlegget kun er vurdert fra bakkenivå, kan skjulte skader ikke utelukkes.

Tiltak

Renner, nedløp og beslag har høy alder og bør beregnes skiftet ved omlegging av tak.

Punktlekkasjer kan forekomme og anlegget bør overvåkes jevnlig.

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens standard, men tiltak kan vurderes for å redusere risiko for snøras.

Det bør etableres fullgod adkomst for feier ved å montere nødvendige stigetrinn og eventuelt plattform.

Ved utskifting av takteking bør beslagløsninger rundt oppkanter, gjennomføringer og skorstein oppgraderes for å sikre god tetthet.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindings verk i tilbygg.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er råte i bunnstokk, gesimskasser og kledning. Bunnstokken har liten avstand til gulv.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- 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.

Tilstandsrapport

Konsekvens

Det er registrert spredte råteskader i bordkledningen, samt råte i bunnstokk og gesimskasser. Manglende eller liten lufting i nedre kant av kledningen gjør at fukt ikke får tilstrekkelig mulighet til å tørke ut. Dette skaper forhold som fremmer råtesopp og muggvekst.

Bunnstokken har liten avstand til terreng/gulv, noe som øker fuktbelastningen og risikoen for ytterligere råteskader. Dersom forholdene ikke utbedres, kan råten utvikle seg videre inn i veggkonstruksjonen og påvirke både bæreevne og levetid for tømmerkonstruksjon og bindingsverk.

Skader i gesimskasser kan føre til at vann trenger inn i overgangen mellom vegg og tak, noe som kan gi skjulte fuktskader over tid. Uten tiltak vil skadene normalt utvikle seg og bli mer omfattende og kostbare å reparere.

Tiltak

Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Lokal utbedring må utføres på bunnstokk, gesimskasser og øvrige skadede områder.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen, spesielt i nedre kant mot grunnmur.

Avstanden mellom bunnstokk og terreng bør økes dersom mulig, for å redusere fuktbelastning.

Overvåk tilstanden jevnlig. Råteskader kan utvikle seg raskt dersom fuktforholdene ikke forbedres.

Tiltak bør utføres av fagperson med erfaring i tømmerkonstruksjoner for å sikre korrekt reparasjon og bevaring av konstruksjonens funksjon.



Kledning tak oppløft



Kledning og bunnstokk med råte



Kledning og bunnstokk med råte



Kledning over vinduer, sprekker

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet tak med kina-vipp, med plassbygde takstoler fra byggeår. Takkonstruksjonen er kun tilgjengelig for inspeksjon i bod på loft med noe begrenset tilgang.

1-2 cm lufting i skråtak synlig på kontrollerte steder i kott.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er noe fuktmerker på takbjelker og gradrenner. Noe synlig svartsopp.

Det er uisolerte rørgjennomføringer som går igjennom loft og opp over tak.

Det er ingen synlig lufting i gesimskasser utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Konsekvens

Det er registrert begrenset og mangelfull ventilering av takkonstruksjonen. Lufting i gesimskasser mangler, og luftespalten i skråtak er kun 1–2 cm på kontrollerte steder, noe som er mindre enn anbefalt. Dette gir dårlig uttørring av fukt og øker risikoen for kondens, muggvekst og råteskader.

Fuktmerker på takbjelker og gradrenner, samt synlig svartsopp, indikerer at fukt har vært til stede over tid. Dersom forholdene ikke utbedres, kan dette utvikle seg til råteskader i bjelker, undertak og tilstøtende konstruksjoner.

Uisolerte rørgjennomføringer som går gjennom kaldt loft kan føre til kondens på rørene, spesielt vinterstid. Dette kan gi drypp/lekkasje og økt fuktbelastning på loftet. Rørgjennomføring i undertak som ikke er tett kan gi fuktinntrengning ved slagregn eller snøsmelting.

Begrenset tilgang til loftet gjør at skjulte skader ikke kan utelukkes.

Tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres, både i gesimskasser og i skråtak, for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.

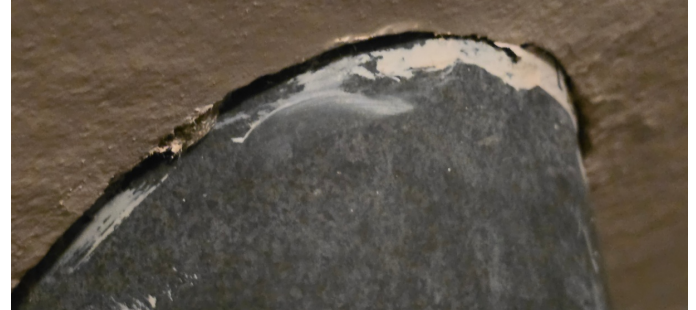
Lokal utbedring bør utføres på områder med fuktmerker og svartsopp.

Rørgjennomføringer som går gjennom kaldt loft må isoleres for å hindre kondens.

Rørgjennomføring i undertak må tettes for å hindre fuktinntrengning.

Dersom taktekking eller undertak skal skiftes (pga. alder eller skade), må man regne med at deler av takkonstruksjonen kan trenge forsterkning eller oppgradering.

Det anbefales å gjennomføre en mer detaljert inspeksjon av loftet dersom bedre adkomst kan etableres.



TC 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med isolerglass. Varierende alder noen byttet i senertid.

Det er noen blyglassvinduer i entréen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre vinduer må bregnes byttet.

Elde vinduer har sprekker i karmen og glass lister.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

Konsekvens

Det er registrert punkterte og sprukne glassruter, samt vinduer som er vanskelige å åpne og lukke. Dette indikerer slitasje i både beslag, karm og ramme. Punkterte glass gir redusert isolasjonsevne og kan føre til kondens mellom glasslagene.

Karmene har slitasje og sprekker i treverket, og enkelte glasslister er skadet. Dette øker risikoen for fuktinntrengning i karm og ramme, noe som over tid kan føre til råteskader. Eldre vinduer har generelt lavere isolasjonsevne og kortere restlevetid.

Blyglassvinduer er mer sårbare for bevegelser og temperaturendringer, og krever jevnlig vedlikehold for å unngå sprekkdannelse og deformasjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene utvikle seg og gi økt varmetap, trekk, fuktproblemer og behov for mer omfattende utskifting.

Tiltak

Det må foretas lokal utbedring av skadede karm, glasslister og beslag.

Vinduer som er vanskelige å åpne/lukke bør justeres.

Vinduer med punkterte eller sprukne glass må påregnes skiftet ut, enten hele vinduet eller kun glassene.

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte eldre vinduer må skiftes ut på sikt.

Overvåk tilstanden jevnlig, spesielt på vinduer med synlige sprekker eller tegn til fukt.

Dersom tiltak ikke utføres, kan fukt trenge inn i karm og ramme og føre til råteskader. Punkterte glass vil gi dårligere innneklima og økt energiforbruk. Vinduer som ikke lar seg åpne/lukke kan utgjøre en sikkerhetsrisiko ved rømningsbehov. Tidlig utbedring og utskifting av skadede vinduer reduserer risikoen for større skader og sikrer bedre funksjon og komfort.



Sprekker i karmen gamle vinduer.



Gamle blyglass vinduer.

! TG 3 Vinduer - kjeller

Beskrivelse

I kjelleren er det vinduer med to-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Konsekvens

Kjellervinduene er av eldre type med enkeltlags glass og har svært lav isoleringsevne. Det er registrert fukt- og råteskader i vinduene, noe som indikerer at treverket har vært utsatt for langvarig fuktbelastning. Råteskader kan utvikle seg videre og svekke både karm, ramme og tilstøtende konstruksjoner.

Eldre vinduer gir betydelig varmetap, økt risiko for kondens og dårligere innneklima. Råteskadede vinduer kan også miste funksjon, bli vanskelige å åpne/lukke og i verste fall miste bæreevne i karm/ramme.

På grunn av alder, skadeomfang og teknisk standard vurderes vinduene å ha svært begrenset restlevetid, og TG 3 er derfor riktig.

Tiltak

Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Nye vinduer bør være av moderne standard med bedre isoleringsevne for å redusere varmetap og kondens.

Ved utskifting bør det samtidig kontrolleres om tilstøtende konstruksjoner (karmfeste, bunnsvill, innvendig panel) har fuktskader.

Midlertidig tetting kan vurderes dersom utskifting ikke kan gjennomføres umiddelbart, men dette er kun en kortvarig løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Kjeller vindu, råte i karm.

⚠ TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Konsekvens

Det er registrert at enkelte dører er vanskelige å åpne og lukke. Dette skyldes normalt slitasje i hengsler, karmbevegelser over tid eller små setninger i bygningen. Funksjonsavvik som dette kan føre til økt slitasje på beslag og karm, og i noen tilfeller redusert tetthet mellom dørblad og karm.

Eldre dører har generelt lavere isoleringsevne og kan være mer utsatt for trekk og varmetap. Dersom dørene ikke justeres eller vedlikeholdes, kan avvikene utvikle seg og føre til at dørene mister funksjon eller blir skjeve over tid.

Tiltak

Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

Det kan være behov for lokal utbedring av hengsler, karm eller beslag.

Overvåk tilstanden jevnlig, spesielt dersom dørene blir vanskeligere å betjene over tid.

Det er ikke behov for større utbedringstiltak nå, men eldre dører kan på sikt måtte skiftes dersom funksjon eller tetthet forverres.

⚠ TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en skiferplattning ved inngangsdøren.
Terrasse i treverk med glassrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen løse fuger og sprekker i skifer.
Flass og sprekker i treverk på terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens

Det er registrert løse fuger og sprekker i skiferplattningen ved inngangspartiet. Slike skader kan føre til at vann trenger ned i underlaget, noe som over tid kan gi frostsprengning, løsere stein og økt nedbrytning av konstruksjonen.

På terrassen er det flass og sprekker i treverket. Dette er tegn på slitasje og manglende beskyttelse mot vær og fukt. Dersom treverket ikke vedlikeholdes, kan fukt trenge inn og føre til råteutvikling i terrassebord og eventuelt bjelkelag. Over tid kan dette redusere bæreevnen og forkorte levetiden til konstruksjonen.

Sprekker og åpninger i både skifer og treverk gir økt risiko for fuktinntrengning, som igjen kan føre til skader i underliggende konstruksjoner og behov for mer omfattende reparasjoner.

Tiltak

Fugene i skiferplattningen bør utbedres, og løse steiner festes på nytt.

Sprekker i skifer bør repareres for å hindre videre oppsprekking og fuktinntrengning.

Terrassebord med flass og sprekker bør skrapes, behandles eller skiftes ut ved behov.

Det anbefales å overflatebehandle treverket for å sikre bedre beskyttelse mot vær og fukt.

Overvåk tilstanden jevnlig, spesielt etter vinterperioder hvor frost kan forverre skader.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen sprekkdannelser og slitasjemerker på overflater. Parketten er noe solbleket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens

Det er registrert enkelte sprekkdannelser, slitasjemerker og solbleking på overflater som gulv, vegger og himling. Dette er forhold som normalt oppstår over tid og vurderes som kosmetiske. Slike avvik påvirker ikke funksjon eller konstruksjon, men kan gi et visuelt inntrykk av slitasje.

Solbleking av parkett skyldes naturlig UV-påvirkning og er vanlig i eldre gulv. Sprekkdannelser i overflater kan skyldes bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller normal aldring av materialer.

Det er ikke registrert forhold som tilsier risiko for skade på underliggende konstruksjoner.

Tiltak

Avvikene er hovedsakelig kosmetiske og det er ikke behov for umiddelbare utbedringer.

Overflater kan utbedres ved behov, eksempelvis sliping og behandling av parkett, maling eller utskifting av enkelte overflateplater.

Tiltak kan utføres som del av normalt vedlikehold etter ønske om estetisk forbedring.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene. Planavvik på 15-25 mm målt i stue og kjøkken i første etasje, målt med laser over hele gulvet. 10 mm målt over to meter.

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.

Konsekvens

Det er registrert høydeforskjeller på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet, samt 10 mm avvik over 2 meter. Dette overskrider toleransene i NS 3600 og gir grunnlag for TG 2. Slike planavvik er vanlig i eldre boliger med trebjelkelag og skyldes ofte naturlige setninger, svikt i bjelker over tid eller ujevnheter i opprinnelig konstruksjon.

Planavvikene påvirker normalt ikke bæreevnen, men kan gi redusert komfort, knirk i gulv og utfordringer ved legging av nye overflater. Dersom avvikene skyldes konstruktive forhold som svekkede bjelker eller ujevn lastfordeling, kan skjevhetene utvikle seg over tid.

Det er ikke registrert fukt- eller råteskader, og avvikene vurderes derfor primært som funksjonelle og ikke som tegn på skade i konstruksjonen.

Tiltak

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å rette opp planavvik som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen.

Dersom boligen skal renoveres, spesielt ved utskifting av gulv eller åpning av konstruksjoner, kan utjevning av bjelkelaget vurderes samtidig.

Dersom årsaken til avvikene er uklar, bør ytterligere undersøkelser gjennomføres for å kartlegge omfang og eventuelle konstruktive svakheter.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe. Pipen er trolig forlenget med leca i forbindelse med tilbygg.

Feieluker i kjeller.

Pipen er bunnbeslått over tak.

Det er montert en åpen peis og en klebersteinsovn i stuen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rekvirent informerer om at det er bestilt tilsyn fra feier. Anbefaler innhenting av rapport fra feier.

Konsekvens

Pipen er fra byggeår og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Eldre tegl- og lecapipe kan ha svekkelser i fuger, innvendige røykløp og overganger som ikke er synlige ved ordinær befarings. Dette gir økt risiko for lekkasje av røykgasser, redusert trekk og i verste fall brannfare dersom skader utvikler seg.

Åpen peis og klebersteinsovn stiller krav til god trekk og intakt pipe. Dersom pipen har innvendige skader, kan dette påvirke funksjon og sikkerhet. Forlengelse av pipe med Leca kan også gi overgangspunkter som er mer utsatt for sprekkdannelser.

Siden pipen kun er visuelt vurdert og ikke inspisert innvendig, kan skjulte avvik ikke utelukkes. Tilsyn fra feier er bestilt, og rapporten vil være avgjørende for videre vurdering av pipens tilstand.

Tiltak

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg og bør vurderes basert på feierrapport.

Det anbefales å innhente rapport fra feier for å få dokumentert tilstand på røykløp og eventuelle krav til utbedring.

Dersom feier avdekker sprekker, utettheter eller svekkelser i røykløpet, må pipen rehabiliteres (f.eks. stålrør, glidestøp eller innvendig foring).

Overvåk pipens tilstand jevnlig, spesielt ved bruk av åpen peis som gir høyere belastning på røykløpet.

Eventuelle avvik ved feieluker, beslag eller overganger må utbedres av fagperson.

• Andre tiltak:

Konsekvens

Det er registrert flere forhold som viser at kjelleren har aktiv fuktproblematikk. Fuktskjolder, saltutslag og høye fuktindikasjoner på både gulv og vegger viser at konstruksjonene er utsatt for vedvarende fuktbelastning. Sprekkdannelser i gulv og synlig avrenning på fjellgrunn indikerer at fukt transporteres både kapillært og via overflatevann.

Saltutslag er et tydelig tegn på fuktvandring gjennom betong og mur, og vil over tid bidra til nedbrytning av overflater og puss. Spor etter borebiller i trebjelker viser biologisk aktivitet som kan forverres ved høy fuktighet. Eldre stubbloft og bjelker i tilbygget er særlig utsatt for råte og skadedyr dersom fuktforholdene vedvarer.

Kjelleren har dermed økt risiko for muggvekst, dårlig inn klima, råteskader i treverk og nedbrytning av mur- og betongkonstruksjoner. Over tid kan dette gi betydelig redusert levetid og store kostnader ved utbedring.

Tiltak

Det bør gjennomføres tiltak for å redusere fuktbelastningen, eksempelvis forbedret drenering, ventilasjon og avfukting.

Saltutslag og skadede overflater bør fjernes og behandles etter at årsaken til fukt er utbedret.

Treverk med tegn til borebiller eller fuktskader bør kontrolleres av fagperson og skiftes ved behov.

Overvåk fuktforholdene jevnlig, spesielt i perioder med mye nedbør.

Ved større renovering bør kjelleren vurderes helhetlig, inkludert tetting mot terreng, kapillærbrytere og eventuelt nytt gulv på grunn.

Tiltak bør prioriteres for å hindre videre materialnedbrytning og redusere risiko for mugg og skadedyr.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil fuktproblemene normalt utvikle seg videre. Dette kan føre til økende biologisk aktivitet (mugg, råte, skadedyr), nedbrytning av betong og mur, samt svekkelse av treverk i bjelkelag og stubbloft. Over tid kan dette gi betydelige kostnader og redusert funksjon i kjellerrommene. Tidlig håndtering av fuktproblematikk er avgjørende for å sikre konstruksjonens levetid og inn klima.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller av støpt betong. Stubbloft i trebjelkelag.

Det er delvis isolert mot første etasje.

I tilbygget er det synlig fjell på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Noe sprekkdannelser på gulv.

Saltutslag på vegger og gulv.

Det ble målt høye fuktindikasjoner på vegger og gulv på befaringdagen.

Noe spor etter borebiller i trebjelker.

Det er synlig fukt og avrenning på fjellgrunn.

Tilbygget er bygget av eldre bjelker og stubbloft av eldre kleddningsbord.

Konsekvens/tiltak



Synlig salt utslag og fukt merker vegg/gulv høye fukt indikasjoner registret.

Tilstandsrapport



Synlig salt utslag og fukt merker vegg/gulv høye fukt indikasjoner registret.



Spor etter bore biller i bjelker og stubbeloft



Spor etter bore biller i bjelker og stubbeloft

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp med åpne trinn.
Normale bruksmerker.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet/vaskerom i hht TEK17 Noe dokumentasjon lagt i Boligmappa.no.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte våtromsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Det er sprekker i skjøter på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til oppsvelling, forringelse av materialer og videre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Uegnede materialer må fuktbeskyttes eller skiftes ut.

Skjøter og overflater må utbedres slik at konstruksjonen igjen tilfredsstillende krav til fuktsikring i våtrom.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg med oppbrett langs vegg og på terskel. Rommet har elektriske varmekabler.

Det ble målt fall på 20 mm fra topp belegg ved dør og til sluk. Lokalt fall rundt sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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.

Det må foretas utbedring av fallforholdene for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk.

Et bad med mangelfullt fall blir mindre funksjonelt og mindre sikkert, og kan gi:

stående vann på gulvet

reduert sklisikkerhet

økt risiko for at vann renner ut av rommet

økt belastning på terskel og tilstøtende konstruksjoner

Til tross for avviket vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet, og risikoen for vannansamling øker.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg brukt som tettesjikt på gulvet, med belegg synlig under klemringen. Eier har fått tettet rørgjennomføringer i gulvet etter befaring fra ansvarlig firma. Det anbefales nærmere undersøkelser av sammenhengen mellom membransystemer og utførelse.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har veggmontert toalett, dusjkabinett, innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Drenering fra innebygget sisterner går til gulv.

Normale bruksmerker.

Det anbefales etablering av en silikonfuge i overgang benkeplate/vegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og tilluft via ventil i himling.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hullboring fra kjeller og opp mot våtsonen på badet. Det ble avdekket isolasjon og sponplater.

Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er våtromsplater på vegg og malt belegg på gulv.
Toalett, servant og dusjniseje.
Ventil i himling og tilluft ved dør.
Sluk i plast.

Vurdering av avvik:

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

Topp membran ved dør er 20 mm over sluk. Det er ikke oppbrett på terskel.

Svelling i skuff under vask og lekkasje i vannlås.

Det er ingen membran ved rørgjennomføringer. Utette rørgjennomføringer i våtsoner.

Toalettet er skrudd igjennom belegget som er tettesjiktet på gulvet.

Det er ikke benyttet originale skruer på klemring i sluk.

Vinduet ligger i en våtsone og er ikke fuktsikret.

Synlige sprekker i vegger. Noe skader på karm og dør.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke tåler normal bruk av vann eller lekkasjer.

Selv med dusjkabinett er det betydelig risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger for å oppnå en løsning som tilfredsstiller dagens krav.

Tettesjikt, sluk og røropplegg må oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres, og alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk og rørgjennomføringer må utføres og dokumenteres etter gjeldende forskrifter.

For å redusere risiko for fuktskader og sikre et forskriftsmessig våtrom må rommet totalrenoveres. Dette innebærer etablering av nytt, godkjent tettesjikt, korrekt utførte rørgjennomføringer, nytt sluk med dokumentert tilkobling, fuktsikring av vindu eller utskifting til løsning utenfor våtsone, samt utskifting av skadde overflater og innredning. Tiltaket vil gi et våtrom som tåler normal bruk og oppfyller dagens krav til sikkerhet mot fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hullboring fra kjeller og opp mot våtsonen på badet. Det ble avdekket isolasjon og sponplater.

Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, takhøye skap og laminert benkeplate.

Det er glassplate montert på vegg som sprutsikring.

Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og koketopp. Plass til kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er misfarging og utflytning i silikonfuge.

Det mangler fuktsikring under benkeplaten ved oppvaskmaskinen. Dette vil føre til at varm damp trenger inn i benkeplaten og forårsaker svelling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

De påviste skadene må utbedres for å hindre videre forringelse av overflater og innredning.

Silikonfuger bør skiftes/utbedres for å sikre tilstrekkelig tetthet.

Benkeplaten må fuktsikres ved oppvaskmaskinen for å hindre svelling og skade.

Det anbefales å montere vannstoppventil for å redusere risiko for vannskader.

Det anbefales å montere komfyrvakt for å øke brannsikkerheten.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via pipe.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rommet har respatex-plater på vegg og belegg på gulv.

Det er montert toalett og servant.

Ventil i himling og tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er svelling i nedkant av servantskapet og noe treg avrenning i vask.

Noe knirk registrert i gulv.

Kondensering og fuktmerker rundt toaletterør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Lokal utbedring må utføres for å hindre videre skadeutvikling.

Mekanisk avtrekk bør etableres for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og redusere risiko for kondens og fuktskader.

Gulvbelegget må beregnes skiftet dersom knirk eller fuktpåvirkning skyldes underliggende konstruksjonsskader.

Fuktmerker rundt toaletterør bør undersøkes nærmere, og eventuelle lekkasjer må utbedres.

Svelling i servantskap bør utbedres eller skiftes, og årsaken til fuktpåvirkningen må identifiseres.

Tilstandsrapport



Anlegget bør kontrolleres av fagperson, som vurderer tilstand og behov for utskiftning.

Det er ikke akutt behov for tiltak dersom anlegget fungerer i dag, men alder gjør at skader kan oppstå plutselig.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg, og dette bør planlegges.

Stoppekranen må beregnes skiftet for å sikre at den fungerer ved behov.

I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig å skifte vannrør samtidig, for å sikre helhetlig og dokumentert løsning.

Det anbefales å gjennomføre en faglig vurdering av hele vannledningssystemet for å avdekke eventuell tæring eller svekkelser. Stoppekranen bør skiftes til en moderne kuleventil for å sikre driftssikker avstengning. Ved planlagte oppgraderinger av våtrom bør vannledningene skiftes samtidig for å redusere risiko for fremtidige lekkasjer og sikre at anlegget tilfredsstillers dagens krav.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Stoppekranen har høy alder og en skru-mekanisme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Noe gjenstående soil i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak dersom anlegget fungerer som normalt, men alder gjør at skader kan oppstå plutselig.

Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader.

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg, og dette bør planlegges.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig å skifte avløpsrør samtidig, for å sikre en helhetlig og dokumentert løsning.

Det anbefales å planlegge utskiftning av eldre avløpsrør, spesielt soilrør i kjeller, for å redusere risiko for lekkasjer og sikre et robust avløpssystem. Ved fremtidige oppgraderinger av våtrom bør avløpsanlegget oppgraderes samtidig for å oppnå en komplett og forskriftsmessig løsning. Tiltaket vil redusere risiko for fuktskader og gi et mer driftssikkert avløpssystem.



TC 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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.

Ventilasjonsløsningen må utbedres for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette.

Anlegget bør sjekkes av fagperson for å vurdere behov for ytterligere tiltak.

Det må gjøres nærmere undersøkelser dersom enkelte rom har spesielt dårlig luftkvalitet eller tegn til fuktproblemer.

TC 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen.

TC 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i kjeller. Tanken er fra 80-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for akutte tiltak dersom tanken fungerer, men alder gjør at skader kan oppstå plutselig.

En lekkasje fra en eldre bereder kan føre til omfattende vannskader, særlig dersom rommet mangler tilfredsstillende avrenning.

Tidspunkt for utskiftning nærmer seg, og utskiftning bør planlegges.

Det anbefales å kontrollere at det finnes avrenningsmulighet og at sikkerhetsventil fungerer som den skal.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med eldre automatsikringer og en hovedsikring på 63 amp. Noen sikringer er av nyere dato. Skapet er plassert i kjellernedgangen.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1938
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Bad 2018, varmepumpe 2010.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Siste tilsyn utført i 2025. Alle avvik lukket. Bekreftelse fra Elvia mottatt.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

🚩 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ingen synlig drenering rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstanden bør overvåkes jevnlig, spesielt i perioder med mye nedbør.

For å oppnå TG 0 eller TG 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

Bruken av kjeller/underetasje vil være avgjørende for hvor kritisk tiltak er. Ved aktiv bruk som oppholdsrom eller lagring av fuktfølsomme materialer øker behovet for utbedring.

Det kan være aktuelt å gjøre lokale tiltak, som forbedret overflatevannshåndtering, fall fra terreng, eller tetting av synlige fukt punkter.

Det anbefales å vurdere full utskiftning av dreneringen dersom kjelleren skal brukes aktivt eller dersom det observeres fuktinntrengning. Lokale tiltak som forbedring av terrengfall, montering av taknedløpsrør med bortledning av vann, og tetting av sprekker i grunnmur kan redusere fuktbelastningen midlertidig. En komplett dreneringsutskiftning vil gi best og mest varig effekt, og redusere risiko for fuktskader i kjeller og grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Delvis kledd i granitt utvendig.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring må utføres for å hindre at sprekken utvikler seg.

Skaden må utbedres for å redusere risiko for vanninntrengning, frostska dener og videre svekkelse av konstruksjonen.

Dersom sprekken skyldes setninger eller fuktbelastning, kan det være behov for ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken.

Tiltakene bør omfatte rensing og utbedring av sprekken med egnet reparasjonsmørtel eller injeksjon, avhengig av sprekken karakter. Dersom det er tegn til fuktpåvirkning, bør drenering og utvendig fuktsikring vurderes samtidig. Utbedring vil bidra til å stabilisere konstruksjonen og redusere risiko for fremtidige skader.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

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

Rekvirent informerer om at det kan bli vannansamlinger i hagen mot nabohus. Det har vært noe fukt i kjeller. Dette har blitt bedre etter at naboen har gjort utbedringer rundt overvann.

Konsekvens/tiltak

Terrengjusteringer bør vurderes for å sikre fall bort fra bygningen.

Ytterligere undersøkelser anbefales dersom det oppstår ny fukt i kjeller eller ved store nedbørmengder.

Overvåk forholdene jevnlig, spesielt i perioder med mye regn eller snøsmelting.

Tiltak for å forbedre overflatevannshåndtering kan omfatte:

etablering av fall fra grunnmur

drenerende masser nær bygningen

forlengelse av taknedløp

lokale grøfter eller infiltrasjonsløsninger

Tiltakene bør fokusere på å lede vann bort fra bygningen gjennom terrengforming og forbedret overflatevannshåndtering. Dette vil redusere risiko for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller. Dersom fuktproblemer vedvarer, kan det være nødvendig med mer omfattende tiltak som redrening eller etablering av drenerende masser rundt grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Bunnledninger under kjellergulv er trolig fra byggeår.

Rekvirent informerer om at naboens vannrør ligger i trekkerør under kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for akutte tiltak dersom anlegget fungerer i dag, men alder gjør at skader kan oppstå plutselig.

Eldre avløps- og vannledninger har større sannsynlighet for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare skader.

Avløpsanlegget bør sjekkes, spesielt bunnledninger under kjellergulv.

Bunnledninger må beregnes skiftet på sikt, særlig dersom det planlegges oppgraderinger av våtrom eller kjeller.

Ved fremtidige arbeider bør det vurderes å samordne utskiftning av både vann- og avløpsledninger for å sikre en helhetlig og dokumentert løsning.

Det anbefales å gjennomføre en faglig vurdering av de utvendige ledningene, inkludert kamerainspeksjon av avløp og vurdering av vannledningens tilstand. Bunnledninger under kjellergulv bør planlegges skiftet for å redusere risiko for lekkasjer og driftsproblemer. Utskiftning vil gi et mer driftssikkert anlegg og redusere risiko for fremtidige skader.

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø. Det er anmerket forhold som avviker mot dagens krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, inneklima, flom og rasfare, brannsikkerhet samt rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	4 620 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		3 950 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	310 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		1 000 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.		4 950 000
------------------------------------	------------	--	------------------

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

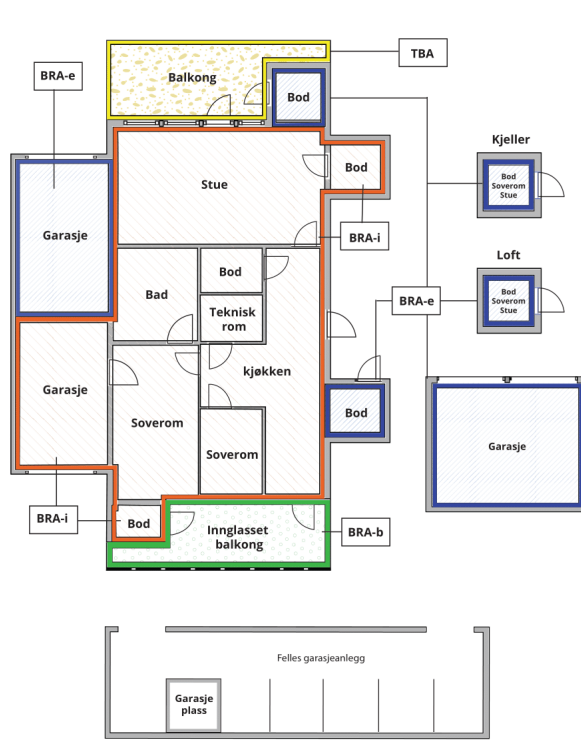
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	95			95			95
1. Etasje	110			110	33		110
Loft	46			46		10	56
SUM	251				33	10	261
SUM BRA	251						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Boder og kjellerrom		
1. Etasje	Bad/vaskerom, toalettrom, vindfang, entré, kjøkken, stue, bad, soverom		
Loft	Soverom 1, soverom 2, bod, gang		

Kommentar

I første etasje er det takhøyder fra 2,46-2,61 meter.
Loftsetasjen har takhøyder opp til 2,26 meter og med skråtak.
I kjelleren er det takhøyder fra 1,9-2,06 meter. Del med fjellgrunn er ikke måle verdig

Arealer inkluderer sjakter, trapper og plassbygde skap.

Terrasse og skiferplattning er med som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det finnes ikke plantegning av kjelleren.

Bod på loft fremkommer ikke på plantegning. Det er tegnet inn en bod på det ene soverommet. Dette arealet er inkludert i soverommet.

I første etasje er det tegnet inne tre soverom. Det ene er inkludert i arealet til entré. Det andre er slått sammen med stuen.

Det er for lite dagslys på soverom i loftsetasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		107		107	
SUM		107			
SUM BRA	107				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Ingar Sahlberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	69	348		0	1924.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grimsrødhøgda 93

Hjemmelshaver

Sahlberg Knut Johan

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	69	56		0	34995 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grimsrødhøgda 93

Hjemmelshaver

Sahlberg Knut Johan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Grimsrødhøgda. Kort vei til skole, idrettsanlegg, barnehage og friluftsområder.

Adkomstvei

Fylkesvei.

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 LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet

basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Reguleringsplan G-389 Grimsrødhøgda, Fv 921; gang og sykkelvei.

Reguleringsplan G-742 Detaljregulering for deler av Grimsrød tomtefelt.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen, gruset gårds plass og enkel beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering og lagring

Byggeår

1989

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Kommentar

Ihht matrikkel

Beskrivelse

Garasjen er oppført med støpt plate og ringmur av leca. Uisolert reisverk av tre, kledd med trepanel. Valmet tak med kina-vipp. Undertak av rupanel, tekket med betongtakstein. Det er montert leddet treporter. Det er montert 3 porter og en boddør. Garasjen er trappet i to høyder. Oppgraderinger og vedlikehold må bregnes.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Rapport fra el-kontroll (Elvia)	21.04.2026	Fremvist på befaring	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring varmekabler bad og oppgradering av el-anlegg (Elektrikertjenesten)	21.04.2026	Fremvist på befaring	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon service varmepumpe og utbedring av avvik etter el-kontroll (Riis elektro)	21.04.2026	Fremvist på befaring	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.