

Tilstandsrapport



Enebolig



Garasje



Bueveien 5, 1769 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 166, bnr. 98

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 19972-1958

Eiendomsverdi ref nr: ZX1964

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



**Håvard
Hansen**

Ingeniør og takstmann

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.



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen

Uavhengig Takstingeniør

post@inghhansen.no

402 23 246

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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på ett plan beliggende på Rishaughøgda i Halden kommune.
Eiet tomt opparbeidet gruset gårdsplass, gressplen, trær, hekk og gjerde.
Enkel eldre garasje plassert på nordsiden av eiendommen.

Baderommet er oppusset i 2012.
Utført ny kjøkkeninnredning i 2014.
Forøvrig innehar boligen en eldre standard og det er ikke utført noe vesentlig oppussing i senere tid.

Utvendig er taket skiftet i ca. 2005.
Vinduer er stort sett fra 80-tallet og 90-tallet.
Trekledning er fra byggeåret.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av stål.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bordtak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har isolert hovedytterdør med 3-lags isolerglass.
Balkongdør med brystning og 3-lags isolerglass, skiftet i 2016.

Det er betongterrasse mot sør oppført på betongpilarer og støpt betongdekke.
Rekkverk av trekonstruksjon.
Mark terrasse oppført i trekonstruksjon.

Repotrapp i betong trapp med fliser.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Det er en enkel standard i boligen.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betonggulv på utbygget mot øst. Tilfarergulv i vindfanget.

Boligen har mursteinspipe.
Vedovn plassert i stue.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjelleren fremstår i normal stand med hensyn til alder på konstruksjonen.

Innvendig har boligen malte slette finerdører fra byggeåret.
Slett innerdør fra 2012 til baderommet.

Eldre faste garderobeskap fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med servantinnredning,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom.
Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er frittstående komfyr og kjøl-/fryseskap. Integrert oppvaskmaskin.
Kjøkkenet ble skiftet i 2014.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler og nedtrekksluker på yttervegg.
Luft-til-luft varmepumpe plassert i stue.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen i boligen.
El.skap er plassert i gang.
Hovedsikring med porselensikring på 35A.
7 fordelingskurser på 20A/16A/15A/4*10A med både porselensikring/automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Bygningen har grunnmur i betong og lettklinkerblokker.
Støpt betonggulv på delen lengst mot øst.
Tomten er stort sett flat.

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Disse er fra 2016.

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

[Gå til side](#)

Røykvarslere i boligen.
Brannslukningsapparat er plassert i skap i gang.

Det er utført radonmålinger i 2016.
Målingene er lavere enn tiltaksgrensen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

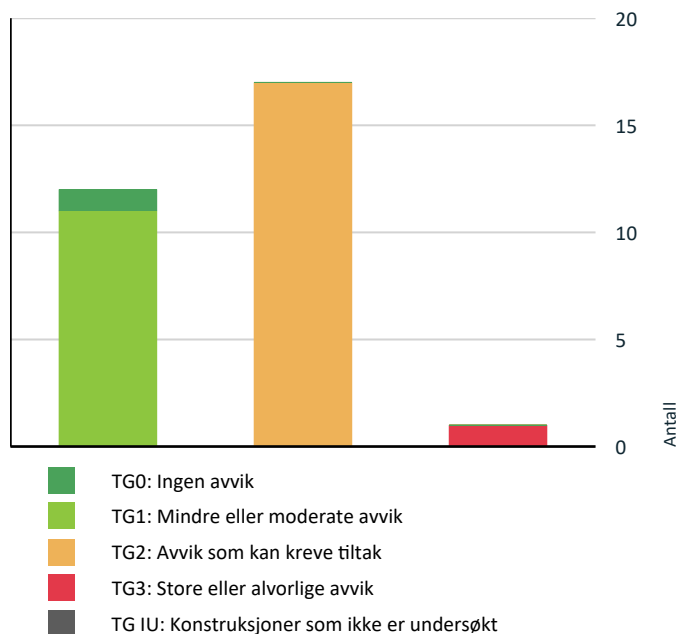
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Soverom mot øst er byggemeldt som boder, dagens bruk er derfor ikke godkjent.
Slike endringer krever søknad om bruksendring.

Garasje

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

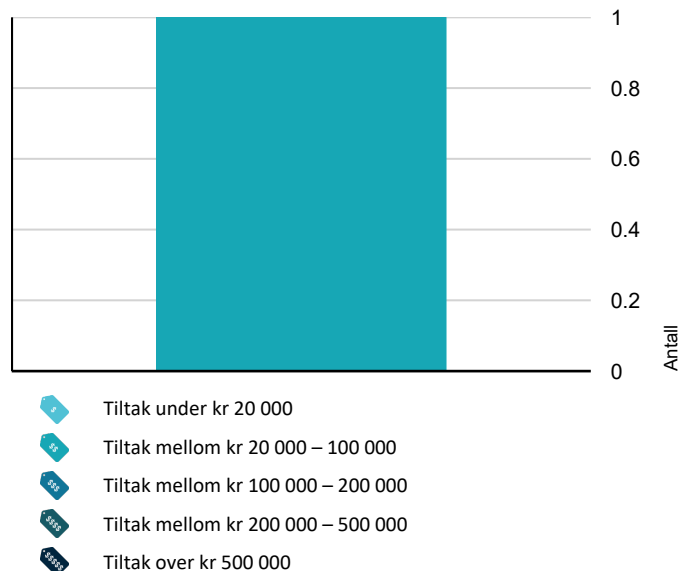
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1967

Standard

Boligen innehar en enkel eldre standard.

Vedlikehold

Stedvis noen områder med behov for vedlikehold og utbedringer.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein.
Taktekket er skiftet ca i 2005 iflg eier.

Taket er besiktiget fra bakkenivå med hensyn til at det var snø på befaringsdagen.

Det er derfor ukjent i forhold til undertaket, lekter og sløyfer.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgraden er satt med hensyn til alder på taktekket.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av undertak, lekter og sløyfer under betongtaksteinen for å avdekke tilstanden.

På grunn av takets alder bør konstruksjonen overvåkes jevnlig for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader som følge av redusert funksjonstid.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Skiftet luftehatt til ventilator i 2016, skiftet rundt pipe i etterkant.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Det er avvik:

Eldre takrenner og nedløp. Lekkasje på nedløpsrør mot øst iflg eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting, da de har oppnådd høy alder og det er rapportert lekkasje på nedløpsrør mot øst. Dersom tiltak ikke gjennomføres medfører dette at det er risiko for lekkasjer på andre områder.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning som er original. Skiftet noen dårlig kledningsbord mot sør for noen år siden.

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 begrenset luftepalte i bunn av trekledning.

Det er stedvis registrert tørkesprekker i endeved på stående trekledning og i endeved på hjørner på liggende trekledning.

Noen kledningsbord med råteskader mot sør.

Det er malt med linolje på trekledning tidligere, dette medfører til områder med blæring/flassing.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Trekledning anbefales å skiftes ut med hensyn til alder og det anbefales samtidig å etterisolere ytterveggene.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risiko for fremtidige råteskader og sikre god uttørking av konstruksjonen.

Skal trekledning ikke skiftes må det utføres lokale utbedringer av kledningsbord med råteskader.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bordtak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert områder hvor det tidligere har vært fuktinnsig. Ingen utslag på skadelig fuktighet på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør holdes under oppsikt, og det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av nye fuktskader. Konsekvensen av å ikke følge opp kan være at skjulte skader utvikler seg over tid og medføre til omfattende fuktskader i konstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De store stue vinduene er fra 1986, de øvrige vinduene er skiftet på starten av 90-tallet iflg eier.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er utsatt for værslitasje som medfører til fuktskader og tørkesprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduene har en alder og tilstand som tilsier at de har behov for utskiftning.

Dersom boligen skal kles om og etterisoleres, anbefales det å skifte alle vinduer samtidig for å sikre god tetthet og energieffektivitet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere fuktskader, varmetap og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har isolert hovedytterdør med 3-lags isolerglass.
Balkongdør med brystning og 3-lags isolerglass, skiftet i 2016.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er betongterrasse mot sør oppført på betongpilarer og støpt betongdekke.
Rekkverk av trekonstruksjon.

Mark terrasse oppført i trekonstruksjon.

Det gjøres oppmerksom på at terrassene var snødekt på befaringsdagen. Dette begrenset muligheten for å besikte konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at det tidligere har vært skader på betongpilar som det har blitt utført lokale utbedringer på.

Det er områder med blæring i maling, samt at det ikke er utført rustfrieskruer på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Betongpilarer må holdes under jevnlig oppsikt.

Blæring i maling bør utbedres, og det anbefales å benytte rustfrie skruer på rekkverket for å forhindre videre korrosjon. Slik at levetiden blir bevart.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Repottrapp i betong trapp med fliser.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

GULV: Parkett, teppe, klikkvinyl, laminat og fliser.

VEGG: Miljøstrie, tapet, fliser og trepanel

TAK: Himlingsplater, malte slette tak og trepanel.

Det er en enkel standard i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis områder med knirk i gulvkonstruksjonen.

Områder med svikt i laminatskjøter på soverom.

Glipper og forskjellige laminatbord på det midterste soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk i gulvkonstruksjonen bør utbedres ved utskifting av gulv på de forskjellige rommene. Det bør da utføres helskruing av undergulv til bjelkelaget.

Svikt i laminatskjøter og glipper mellom laminatbord på soverom bør utbedres for å forhindre ytterligere skader og redusert levetid på gulvet.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betonggulv på utbygget mot øst. Tilfarergulv i vindfanget.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.
Det er målt 10mm retningsavvik på kjøkken og hovedsoverom.
På øvrige rom er det noen mindre retningsavvik.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.
Sotluke er plassert i krypkjeller.

Vedovn plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Kjøkkeninnredning er plassert inntil pipen på kjøkkensiden.
Det er enkel teglsteinspipe med en tykkelse på 11cm. Det er krav om totalt 23cm avstand fra innvendig røykrør.
Så kjøkkeninnredning er plassert for nærme pipen.

Registrert noe riss på pipen mot kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kjøkkeninnredningen bør flyttes slik at avstandskravene til pipen overholdes, for å redusere risikoen for brann.
Pipevanger må gjøres synlige for å kunne kontrollere tilstanden.
Manglende overholdelse av avstandskrav og skjulte pipevanger medfører økt risiko for brann og skjulte skader på pipen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjelleren fremstår i normal stand med hensyn til alder på konstruksjonen.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte slette finerdører fra byggeåret.
Slett innerdør fra 2012 til baderommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til soverom går i anslaget ved funksjonsprøving.
Dørene har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre dører bør vurderes skiftet for å sikre tilfredsstillende funksjon og med hensyn til alder.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå problemer med funksjonen til dørene over tid.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eldre faste garderobereskaper fra byggeåret.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstill: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Vindu er plassert i våtsonen både til dusjkabinett og servantinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen behov for utbedringer i dag, siden det benyttes dusjkabinett, men endret bruk kan føre til oppfukning og skade over tid.

Det må derfor utføres tiltak hvis dusjkabinett fjernes.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt områder med flatt gulv i dusjsonen.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm

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 avvik:

Det skulle vært utført et lokalt fall på 1:50 i en avstand på 80cm fra sluket.

Vanntett terskel skulle vært hevet 25mm over topp sluk.

Det registrert gulvfliser med merker/skader på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Et bad med manglende/ redusert 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 bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og heves vanntett terskel til minimum 25 mm over topp slukrist for å oppfylle forskriftskrav og redusere risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner. Skadede gulvfliser bør utbedres eller skiftes for å hindre ytterligere forringelse og sikre et tett og funksjonelt gulv.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig klemt membranmansjett i sluket.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet på baderommet.

Varerør er ikke ført min. 25mm over gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet på baderommet for å redusere usikkerhet rundt kvaliteten og levetiden til membranen.

Varerør bør føres minimum 25 mm over gulvet for å hindre at lekkasjevann på gulvet blir ledet ned i rørene.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2012 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler tilluft under dørblad.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres spalte under dørbladet for å sikre tilfredsstillende tilluft til våtrommet. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon og økt fuktbelastning.



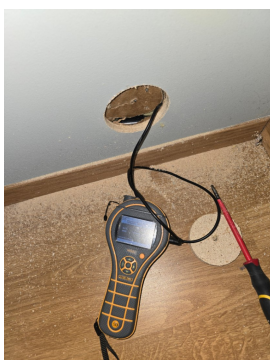
1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom.

Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er frittstående komfyr og kjøl-/fryseskap. Integrert oppvaskmaskin. Kjøkkenet ble skiftet i 2014.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert noen fronter med merker/svelling på fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fronter kan skiftes lokalt for å utbedre dette.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Samlestokk er plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Kobberrør har en alder som tilsier at halvparten av levetiden er utløpt.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskifting av vannledninger, da kobberrørene har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt uforutsette kostnader ved plutselige rørbrudd.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Støpejernsrør har en alder som tilsier at det er modent for utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Støpejernsrørene bør vurderes for utskiftning, da alder medfører økt risiko for lekkasjer, tette rør og følgeskader på bygningskonstruksjonen. Ved å utsette utskiftning kan det oppstå plutselige skader som kan medføre kostbare reparasjoner og driftsavbrudd.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsentiler og nedtrekksluker på yttervegg.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Plassert i krypkjeller.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen har en alder som tilsier at den er moden for å skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmepumpen bør vurderes skiftet ut, da høy alder medfører økt risiko for driftsstans og behov for utskifting på kort varsel. Dette kan føre til redusert oppvarmingseffekt og økte kostnader ved plutselig feil.



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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen i boligen.
El.skap er plassert i gang.

Hovedsikring med porselensikring på 35A.
7 fordelingskurser på 20A/16A/15A/4*10A med både porselensikring/automatsikringer.

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 Utført noe oppgraderinger i ettertid.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Alt i eier sin eietid er utført av elektrofirma iflg eier. Ukjent hva som er utført tidligere.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring på baderommet.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Pga alder til anlegget anbefales det å utføre el.kontroll av det elektriske anlegget i boligen.

Generell kommentar

Store deler av anlegget er fra byggeåret.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betong og lettklinkerblokker. Støpt betonggulv på delen lengst mot øst.

TG 2

Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er stort sett flat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Områder med flatt terreng mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere fallforhold på minimum 1:50 vekk fra grunnmuren i en avstand på minst 3 meter, for å redusere risikoen for at overflatevann ledes mot bygningen og forårsaker at krypkjelleren blir fuktutsatt



TG 1

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Disse er fra 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

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 befaringsstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Røykvarslere i boligen.
Brannslukningsapparat er plassert i skap i gang.

Det er utført radonmålinger i 2016.
Målingene er lavere enn tiltaksgrensen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er målt rekkverkshøyde til 88cm på terrassen, dette er under dagens krav på 1 meter.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverkshøyden var godkjent på oppføringstidspunktet.

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	102			102	20
SUM	102				20
SUM BRA	102				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue, kjøkken, spisestue, vindfang		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Soverom mot øst er byggemeldt som boder, dagens bruk er derfor ikke godkjent.
Slike endringer krever søknad om bruksendring.

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)		
1.etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger av garasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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	99	3
Garasje	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Anne Karine Rosén	Kunde
	Leif Arne Haug	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	166	98		0	777.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bueveien 5

Hjemmelshaver

Leif Arne Haug, Anne Karine Rosén

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bueveien 5 ligger plassert på Rishaughøgda i Halden kommune.
Området består av etablert boligbebyggelse.
Utsikt mot nærområdet. Normale solforhold på eiendommen.
Kort vei til både barne- og ungdomsskole, Fredriksten festning og turområder.
2,5km til Halden sentrum.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er uregulert. Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035 er derfor gjeldende.

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet gruset gårdsplass, gressplen, trær, hekk og gjerde.
Tomten var snødekt på befaringsdagen.

Tinglyste/andre forhold

Eier kjenner ikke til at det foreligger private avtaler på eiendommen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige				
Kommentar				

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1971

Kommentar

Standard

Garasjen har en eldre standard.

Vedlikehold

Behov for vedlikehold og utbedringer

Beskrivelse

Garasjen er oppført med støpt betongplate.

Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning.

Pulttak oppført med tresperrer utvendig tekket med takpapp.

Vippeport i trekonstruksjon

Garasjen har en eldre standard.

Registrert område med råteskader i bunn av trekledning.

Generelt behov for vedlikehold og utbedringer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.02.2026		Gjennomgått	6	Nei
Kommunalinformasjon	08.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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.