

Tilstandsrapport



Enebolig



Høstbakken 7F , 1793 TISTEDAL



HALDEN kommune



gnr. 163, bnr. 103

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 29.03.2026

Oppdragsnr.: 13324-1711

Eiendomsverdi ref nr: FO3995

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli



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.

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn.

Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter, samt verditakster på næringseiendommer.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker.

Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømrer og som faglig og daglig leder.

Levering av takserings tjenester siden 2015, fra 2020 har dette vært full stilling.

Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev fra 1997 og teknisk fagskole fullført i 2010.



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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 - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket på grunn av frost. 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. Takrenner og nedløp er av stål. Pipe har heldekkende stål beslag over tak.

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk og kledt på utside med stående malt bordkledning.

Takkonstruksjonen er oppført med selvbærende A takstoler. Undertak er utført med asfalt impregnerte plater (Sutakplater). Konstruksjonen er isolert og det er laget luftespalter mellom isolasjon og undertaket ut fra det som er synlig ved inspeksjon fra luke i himling på det ene soverommet. Det gjøres oppmerksom på at ikke hele konstruksjonen er kontrollert da den har vanskelig adgang.

Vinduer har malte trekarmen og 3 lags glass.

Ytterdører har malte isolerte dørblad og malte trekarmen.

Balkongdører har malte overflater og 3 lags glass.

Terrasse er oppført med impregnert bjelkelag og gulvbord, konstruksjonen er anlagt på grus.

Det er montert en ny skjermvegg i hjørne mot øst og sør.

Det er montert sperrer som skal tekkes med med plater over deler av terrassen.

Utvendig trapp er oppført med impregnerte materialer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Loftetasje.

Det er laminat på gulv i alle rom unntatt bod der det er parkett. På vegger er det malte plater med panel profil og i himlingen er det malt mdf panel.

1 etasje.

Det er laminat på gulv i alle rom. På vegger er det malte gipsplater og i himlinger er det malte plater med formatet 60 x 120 cm.

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

Det er installert vedovn i stue på 1 etasjen som er tilkoblet isolert stålrørspipe.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig trapp har malte vanger og rekkverk, trinn av eik. Det er normale bruksmerker på trappen.

Innvendige dører har malte formpressede dørblad og malte trekarmen med flate terskler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Loftetasje.

Badet er fra byggeåret, det er ikke fremvist noen dokumentasjon på oppbyggingen, gjeldende forskrift er TEK10

Det er fliser på vegger og malt mdf panel i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med vannbåren varme. Det er ikke etablert fall til sluket.

Det er montert vannstoppesystem i rommet nede ved gulv ved

toalettet og like ved avløp fra fordelerskap for vann.

Det er plastsluk i rommet, membran/tetteskikt er utført med smøremembran ut fra det som er synlig rundt sluket. Synlig slukmansjett under klemring på sluket.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører. Veggmontert toalett med skjult vannsisterne og servant i heldekkende porselensplate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog, speil med integrert lys.

Det er mekanisk avtrekk i rommet som er tilkoblet avtrekks anlegget i øvrig del av boligen.

Tilluft under døren til rommet.

Det ble tatt hull i vegg fra tiliggende rom under blandebatteri uten å påvise tegn til fukt eller skader.

Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.

Dette utelukker ikke at det kan være fukt/skader andre steder på rommet.

Bad 1 etasje.

Badet er overflate oppusset i 2017, det er ikke fremvist noen dokumentasjon på oppbyggingen, gjeldende forskrift er TEK10

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen. Fliser montert i 2017.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Fliser og varmekabler lagt nytt i 2017.

Det er montert vannstoppesystem på veggen ved døren til rommet.

Det er plastsluk i rommet, tetteskikt er utført med smøremembran ut fra det som er synlig i sluket. Synlig slukmansjett under klemring på sluket.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg avskjermet av faste vegger på tre sider. Veggmontert toalett med skjult vannsisterne og servant i heldekkende porselensplate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog, speil med integrert lys.

Det er mekanisk avtrekk i rommet som er tilkoblet avtrekks anlegget i øvrig del av boligen.

Tilluft under døren til rommet.

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

Det kan likevel ikke utelukkes at det kan være fuktskader andre steder der det ikke er tatt hull for kontroll.

Vaskerom/teknisk rom

Vaskerommet er fra byggeåret, det er ikke fremvist noen dokumentasjon på oppbyggingen, gjeldende forskrift er TEK10

Det er malt tapet på vegger og malte plater i himlingen.

Det er belegg på gulvet med oppbrett på vegger. Gulvet er tilnærmet flatt, ikke fall til sluket.

Det er plastsluk i rommet og tetteskikt av vinylbelegg på gulv og malt tapet på vegger.

Rommet er utstyrt med skap innredninger og vask i rustfritt stål som er nedfelt i laminat benkeplate.

Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Rommet benyttes også som teknisk rom og varmepumpe med avtrekksventilasjon er plassert i rommet samt fordelerskap for tappevann og sikringsskap for el anlegget.

Det er mekanisk avtrekk i rommet som er tilkoblet avtrekks anlegget i øvrig del av boligen.

Tilluft under døren til rommet.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner, våtsone mot yttervegg.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og har fabrikkmalte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med kompositt vask og ettgrep blandebatteri. Det er installert induksjon koketopp som er kjøpt ny av nåværende eier, stekeovn som ble kjøpt ny i 2024, øvrige hvitevarer som microovn, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin er fra byggeåret, dette gjelder også komfyrvakt og vannstoppesystemet. .
Det er kjøkkenventilator med avkast over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på vaskerom og på bod i loftetasjen, begge skapene har drenering til gulv på våtrom.
Avløpsanlegget er utført med plastrør.
Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon integrert i varmepumpen som er plassert på vaskerommet.
Anlegget trekker luft fra kjøkken og alle våtrom.
Eier opplyser at det nylig har vært avholdt service på anlegget.
Tilluft via ventiler i yttervegger.
Nibe avtrekks varmepumpe tilkoblet vannbåren varme i gulv på hele 1 etasjen med unntak av badet der det er varmekabler, og gulv på bad på loftetasjen, samt radiatorer på alle rom. Varmtvannsbereder er integrert i anlegget. Anlegget driftes med el.
Boligen har vannbåren varme i alle rom på 1 etasjen unntatt badet der det er varmekabler. det er dessuten radiatorer på alle oppholdsrom på 1 etasjen.
230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer.
Anlegget har i tillegg til hovedsikring 18 underkurser hvorav 1 stk 32A, 2 stk 25A og 15 stk 15A kurser.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.
Det er ikke mulig å se om det er etablert noe drenering rundt boligen, kun at det er etablert rør for bortledning av takvann.
Normalt legges det ikke drenering på konstruksjoner som er oppført med krypekjeller der terreng utenfor ringmuren er lavere enn terreng innenfor muren.
I dette tilfellet er terrenget utenfor grunnmuren høyere enn terrenget inne i kryperommet og det skal da være etablert drenering.
Utvendig fuksikring på muren er ikke nødvendig.
Drenering må jevnlig vedlikeholdes for å fungere som tiltenkt.

Grunnmur er utført med prefabrikkerte lettklinker elementer. Ukjent fundamentering.
Eiendommen ligger i flatt terreng.
Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør og er tilkoblet kommunalt anlegg.

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 elektriske anlegg, røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø og sikkerhet ved bruk. Det er i dette punktet anmerket forhold som avviker mot dagens krav og byggeårets krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, skadelig inneklima som radongass, flom og

rasfare, brannsikkerhet og 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 5 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegningene stemmer ikke med faktiske forhold. På tegningene er det inntegnet to soverom på 1 etasjen, der er det kun ett soverom og stue er derfor større enn på tegninger. Ikke søknads pliktig endring.
Tegninger av loftetasjen viser en stue, to soverom og ett bad. Det er tre soverom, stue, bad og en liten bod på etasjen.
Endringene er ikke søknads pliktige.
Takoverbygg over hovedinngangsdør er ikke inntegnet på fasade tegninger og det er oppført et skjermtak over deler av terrassen på sørsiden av boligen, dette er normalt søknads pliktige tiltak.
Det må påregnes noe kostnader med tegninger og søknad for å bringe dette i orden.

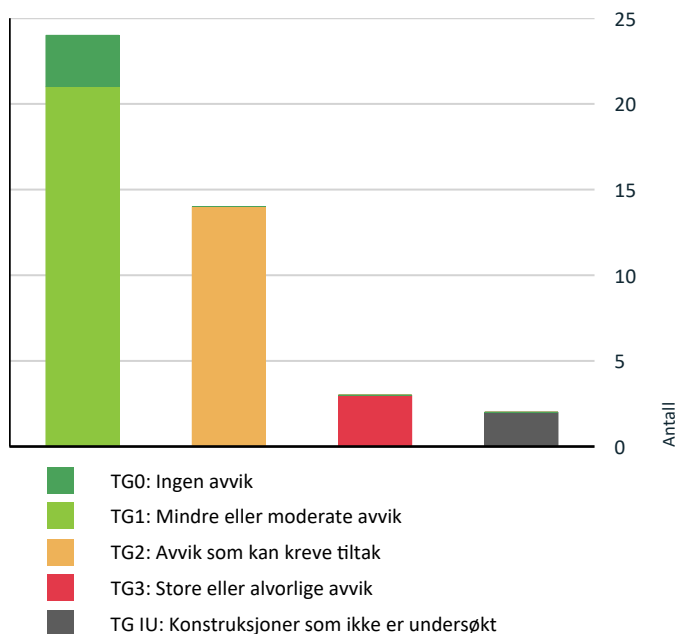
Garasje

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

Garasje tegning stemmer ikke med faktiske forhold. Målene på lengde og bredde stemmer ikke helt, garasjen er ca 1m² mindre enn tegningen viser og vinduer som er inntegnet er ikke montert.
Det er bygget et lite tak på nordside av garasjen, dette er ikke inntegnet. Fasadeendringer kan være søknads pliktige, bør avklares med kommunen.
Garasjen er bygd helt på tomtegrensen mot øst, på godkjent situasjonsplan skulle garasjen plasseres ca 1,2 meter fra grensen.
Det bør undersøkes ytterligere om dette er endret og godkjent i ettertid.

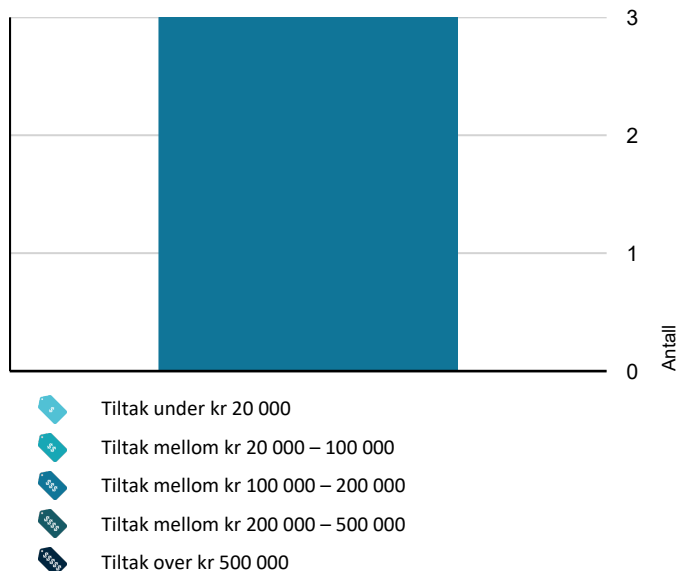
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper da eier/selger opplyser at det ikke er noen skjulte skader, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Opplysninger om årstall for eventuelle utbedringer er gitt av eier.

Arealene er målt inkludert arealer under trapper og eventuelle sjakter og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom/teknisk rom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom/teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom/teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt [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 i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2015

Kommentar

Igangsettingstillatelse gitt 17.6.2013.
Ferdigattest 23.6.2015

Anvendelse

Standard

Boligen har en normal god standard for byggeåret og skal tilfredsstillende krav i TEK10.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Vedlikehold	Byttet termostat på bad. Utbedring varmgang på samle skinne i sikringsskap garasje
2025	Modernisering	Service på varmepumpe

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein. 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 på grunn av frost. 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.

! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av stål. Pipe har heldekkende stål beslag over tak.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk og kledt på utside med stående malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er kort avstand fra underkant av bordkledning til terrassegulv og kledningsbord som ligger horisontalt på grunnmuren har kort avstand til terreng. Når kledningen er montert med kort avstand fra terrasse og terreng medfører dette økt risiko for skade på kledningen og løsningen krever økt behov for vedlikehold.

Lekter bak kledningen er ut fra det som er mulig å fastslå uten å demontere kledning montert horisontalt direkte på bindingsverket, dette er ikke i henhold til anbefalinger i bygghandboken 542.101 dette medfører dårlig lufting bak kledningen og at vann som kommer inn bak kledningen ikke fritt kan renne ut i nedkant på vegg. Dette gir økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon.

Kledningen har åpninger i nedkant på vegg der det kan være mulig for mus å ta seg inn.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom vegg innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Dersom det ikke foretas tiltak vil det være fare for skader på veggkonstruksjon og kledning samt at mus kan ta seg inn.

Tilstandsrapport



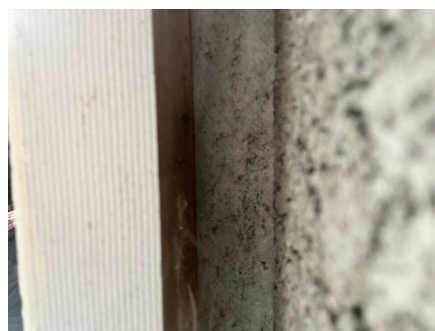
Kort avstand til terrasse



Kort avstand til terreng fra horisontalt bord.



Åpning i kledning der mus kan komme inn



Ikke lufting i nedkant på vegg

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført med selvbærende A takstoler. Undertak er utført med asfalt impregnerte plater (Sutakplater). Konstruksjonen er isolert og det er laget luftespalter mellom isolasjon og undertaket ut fra det som er synlig ved inspeksjon fra luke i himling på det ene soverommet. Det gjøres oppmerksom på at ikke hele konstruksjonen er kontrollert da den har vanskelig adgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dampsperre på kott langs loftetasjen har stedvis mangler, den er ikke tilfredsstillende sammenkoblet med dampsperren i etasjen under. Dette kan medføre skader på takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dampsperre må utbedres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer har malte trekarmer og 3 lags glass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører har malte isolerte dørblad og malte trekarmer.
Balkongdører har malte overflater og 3 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør overflater har normale bruksmerker og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt vedlikehold av overflater og hengsler anbefales.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse er oppført med impregneret bjelkelag og gulvbord, konstruksjonen er anlagt på grus.
Det er montert en ny skjermvegg i hjørne mot øst og sør.
Det er montert sperrer som skal tekkes med med plater over deler av terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Terrasse gulvet er lagt helt inn mot bordkledningen, medfører økt risiko for råteskader på kledning og økt vedlikeholdsbehov.
Anbefalt løsning er beslag mellom vegg og gulv slik at kledningen kan kuttes et stykke opp på veggen.
Taket vil ikke tåle så stor belastning av snø. Fjerning av snø må påregnes for å hindre skader.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



Luke i gulv for adkomst til krypekjeller.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp er oppført med impregnerte materialer.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Loftetasje.

Det er laminat på gulv i alle rom unntatt bod der det er parkett. På vegger er det malte plater med panel profil og i himlingen er det malt mdf panel. 1 etasje.

Det er laminat på gulv i alle rom. På vegger er det malte gipsplater og i himlinger er det malte plater med formatet 60 x 120 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er noen laminat skjøter som er åpne på loftetasjen, årsak er at låsemekanisme mellom bordene er ødelagt, kan muligens ordnes med lim. Ellers normale bruksmerker for alder.

Konsekvens/tiltak

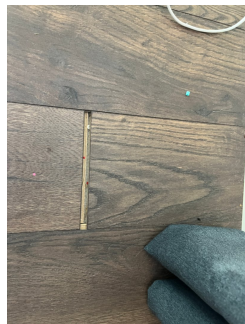
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

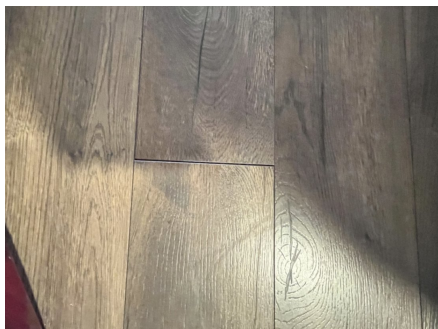
Noe behov for overflatebehandling må påregnes.



Laminat ovenpå opprinnelig gulv, 1 etg



Åpen skjøt



Åpen skjøt

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er installert vedovn i stue på 1 etasjen som er tilkoblet isolert stålrørspipe.

! TG IU Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Adkomst til krypkjeller er vanskelig, det er laget en luke i grunnmuren, men denne er liten og vanskelig tilgjengelig for undertegnede. Det er heller ikke mulig å se/vurdere om det er tilstrekkelig mange ventiler i grunnmuren på grunn av at det er oppført terrasse på to av sidene på boligen.

Det er høy luftfuktighet i kryperommet.

Høyde i kryperommet er for lav, mindre enn 0,5 meter som er minste høyde i følge byggetabell 521.203

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilgang til kryperommet bør endres slik at det er mulig å komme til for kontroll.

Det må undersøkes ytterligere om det er tilstrekkelig med ventiler og det bør vurderes å etablere et avfukteranlegg.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp har malte vanger og rekkverk, trinn av eik. Det er normale bruksmerker på trappen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er en stor åpning mellom etasjeskille og trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Åpning må gjøres mindre slik at det ikke er risiko for at små barn kan ramle ned.



Åpning for stor

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører har malte formpressede dørblad og malte trekarmmer med flate terskler.

VÅTROM

LOFT > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret, det er ikke fremvist noen dokumentasjon på oppbyggingen, gjeldende forskrift er TEK10

LOFT > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og malt mdf panel i himlingen.

LOFT > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet på underlag med vannbåren varme. Det er ikke etablert fall til sluket.
Det er montert vannstoppesystem i rommet nede ved gulv ved toalettet og like ved avløp fra fordelerskap for vann.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er ikke fall til sluk, det er stedvis motfall til sluket og det er oppbygd en kant rundt dusjnisjen med en flis slik at eventuelt lekkasjevann fra installasjoner utenfor dusjnisjen ikke kan renne til sluket. Det er ikke mulig å se om det er laget vanntett oppkant i forbindelse med døråpning til badet, det skal være oppbrett bak foringer og under dørterskel, men det kan fastslås at høydeforskjell fra topp av flis rundt dusjnisjen og til topp terskel er mindre enn 25mm. Disse avvikene medfører TG3.

Avvikene på fall samt oppbygget kant rundt dusjnisje medfører at vann ikke kan renne til sluket og dette øker risikoen for at vann kan lage skade om det er mangler på oppbrett i forbindelse med døren.

Krav er fall på 1:100 på hele gulvet eller 1:50 i dusjens nedslagsfelt og lekkasje vann skal ledes til sluk for hele rommet.

Det ble funnet en flis med bom/hulrom på gulvet. Årsak til hulrom er oftest at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet.

Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

For å lukke avviket må fallforholdene utbedres og eventuelt lekkasjevann fra alle vann installasjoner må kunne renne til sluket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Vannstoppesystem

LOFT > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet, membran/tettesjikt er utført med smøremembran ut fra det som er synlig rundt sluket. Synlig slukmansjett under klemring på sluket.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at det er utført uavhengig kontroll på rommet, dette var et krav da boligen ble oppført og en forutsetning for å få ferdigattest på denne etasjen.

Det er ikke mulig å se om det er tettet fagmessig rundt rørgjennomføringer i vegg, dårlig tetting kan medføre skade hvis vann trenger inn i vegg.

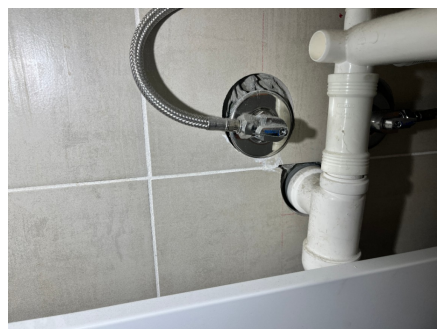
Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser.



Sluk med mansjett



Tetting rundt rør i vegg

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

🔧 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører. Veggmontert toalett med skjult vannsisterne og servant i heldekkende porselensplate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog, speil med integrert lys.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Manglende dreinsåpning for innebygd vannsisterne kan medføre at en lekkasje/kondensvann inne i veggen ikke blir oppdaget før det har oppstått større skade. Det er ikke dokumentert at dette er en toalett med poseløsning rundt sisterner som medfører at lekkasjevann/kondensvann ledes ut via toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må undersøkes om det er poseløsning på toalett sisternen.



LOFT > BAD

🔧 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i rommet som er tilkoblet avtrekks anlegget i øvrig del av boligen. Tilluft under døren til rommet.

LOFT > BAD

🔧 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom under blandedbatteri uten å påvise tegn til fukt eller skader. Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg. Dette utelukker ikke at det kan være fukt/skader andre steder på rommet.



1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet er overflate oppusset i 2017, det er ikke fremvist noen dokumentasjon på oppbyggingen, gjeldende forskrift er TEK10

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen. Fliser montert i 2017.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Fliser og varmekabler lagt nytt i 2017.

Det er montert vannstoppesystem på veggen ved døren til rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er sprekker i elastisk fuge mellom gulv og vegg i dusjnisen, årsak kan være setninger eller krymp på bjelkelaget, det kan ha oppstått lekkasje/ sprekk på membranen på grunn av dette.

Det er mange fliser med hulrom/bom på gulvet, gjelder de store flisene. Årsak til hulrom er oftest at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet, men det kan ha andre årsaker som for eksempel noe svikt i konstruksjonen.

Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning og fuger kan løsne.

Det er 23mm høydeforskjell fra gulv ved døren til sluket i rommet, krav er 25mm. Det er ikke laget en vanntett oppkant under døren, manglende oppkant i kombinasjon med lite fall kan dette medføre at vann renner ut av rommet ved lekkasje fra servant.

Det er ca 10mm fall til sluket målt fra gulv ved døren til overgang fra store til små fliser i dusjnisen, dette utgjør mindre enn 1:100, i selve nisen er det 13mm fall til sluket, målt fra overgang store til små fliser. Fall lokalt i nisen varierer og det er ikke fall til sluket på hele denne delen av gulvet.

Det er motfall på en liten del av gulvet, mot vegg mellom toalett og dusj, her vil det bli liggende noe vann før det renner til sluket. Dette avviket medfører TG3.

Krav er fall på 1:100 på hele gulvet eller 1:50 i dusjens nedslagsfelt og at lekkasje vann skal ledes til sluk for hele rommet. Kravet er ikke tilfredsstillt.

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.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

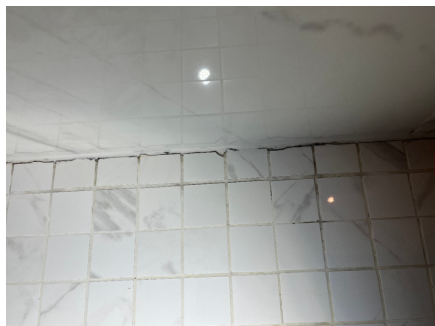
For å lukke avviket må fall til sluk utbedres og det må undersøkes hva som er årsak til sprekker i elastisk fuge.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



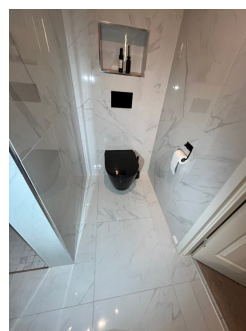
Ikke oppkant under dør



Sprekk i elastisk fuge



Sprekk i elastisk fuge



Gulv til venstre for toalett har litt motfall

1 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet, tettesjikt er utført med smøremembran ut fra det som er synlig i sluket. Synlig slukmansjett under klemring på sluket.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er påvist andre avvik:
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at det er utført uavhengig kontroll på rommet, dette var et krav da boligen ble oppført og en forutsetning for å få ferdigattest.

Slukmansjett er ikke smurt med membran helt inn til sluket, dette kan medføre at slukmansjetten trekker vann som kan komme inn under membranen.

Sprekker i elastisk fuge kan komme av krymp eller setninger og det kan være risiko for at membranen er skadet som følge av dette, i så fall kan det oppstå fuktskader.

Det er ikke mulig å se om det er tettet fagmessig rundt rørgjennomføringer i vegg, dårlig tetting kan medføre skade hvis vann trenger inn i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser for å avklare årsak til sprekker i flisfuger og om dette har medført skade på membranen.

Det kan ikke utelukkes behov for tiltak med renovering av rommet.

Tilstandsrapport



Tetting rundt rør i vegg



Tetting rundt rør i vegg



Sluk med mansjett

1 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusj på vegg avskjermet av faste vegger på tre sider. Veggmontert toalett med skjult vannsisterne og servant i heldekkende porselensplate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog, speil med integrert lys.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist andre avvik:

Manglende dreisåpning for innebygd vannsisterne kan medføre at en lekkasje/kondensvann inne i veggen ikke blir oppdaget før det har oppstått større skade. Det er ikke dokumentert at dette er en toalett med poseløsning rundt sisternen som medfører at lekkasjevann/kondensvann ledes ut via toalettet. Det er en liten skade på skuffe front, bør utbedres da den kan medføre at det trekker inn vann.

Konsekvens/tiltak

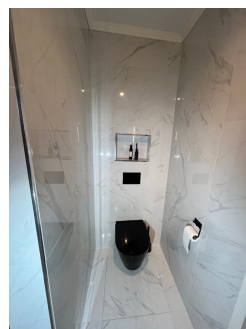
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det må undersøkes om det er poseløsning på toalett sisternen.

Skade på skuffe front bør utbedres slik at det ikke kan trekke inn vann.



Skade på skuffe front



1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i rommet som er tilkoblet avtrekks anlegget i øvrig del av boligen.
Tilluft under døren til rommet.

1 ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tilliggende rom under blandebatteri til dusj uten å påvise fukt eller tegn til skader.
Det kan likevel ikke utelukkes at det kan være fuktskader andre steder der det ikke er tatt hull for kontroll.



1 ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret, det er ikke fremvist noen dokumentasjon på oppbyggingen, gjeldende forskrift er TEK10

1 ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er malt tapet på vegger og malte plater i himlingen.

1 ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er belegg på gulvet med oppbrett på vegger. Gulvet er tilnærmet flatt, ikke fall til sluket.

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.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er ikke etablert tilfredsstillende fall til sluk på hele gulvet der det er vann installasjoner og kan oppstå lekkasjer, det er stedvis noe motfall.
Krav er at lekkasje vann skal ledes til sluk for hele rommet, dette betyr oftest i praksis at det må være fall til sluk på hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Tilstandsrapport

For å lukke avviket må fall til sluk utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oppkant 20mm



Kant der lokalt fall begynner er 2mm høyere enn gulv ved dør til gangen.

1 ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet og tettesjikt av vinylbelegg på gulv og malt tapet på vegger.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at det er utført uavhengig kontroll på rommet, dette var et krav da boligen ble oppført og en forutsetning for å få ferdigattest. Sluket har litt vanskelig tilgjengelighet da det er plassert under skapinnredning, men det er mulig å komme til for rengjøring.

Det er ikke dokumentert at det er benyttet våtroms system på vegger i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



1 ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med skap innredninger og vask i rustfritt stål som er nedfelt i laminat benkeplate.

Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Rommet benyttes også som teknisk rom og varmepumpe med avtrekksventilasjon er plassert i rommet samt fordelerskap for tappevann og sikringskap for el anlegget.

1 ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i rommet som er tilkoblet avtrekks anlegget i øvrig del av boligen.
Tilluft under døren til rommet.

1 ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, våtsone mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og har fabrikkmalte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med kompositt vask og ettgreps blandebatteri. Det er installert induksjon koketopp som er kjøpt ny av nåværende eier, stekeovn som ble kjøpt ny i 2024, øvrige hvitevarer som microovn, kjøleskap, frysenskap og oppvaskmaskin er fra byggeåret, dette gjelder også komfyrvakt og vannstoppesystemet. .

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avkast over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på vaskerom og på bod i loftetasjen, begge skapene har drenering til gulv på våtrom.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Manglende merking av rørkurser medfører ekstra arbeider om det skulle bli nødvendig med utbedringer på anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstandsrapport



Skap på vaskerom



Skap på bod, loft



Stoppekran

Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Manglende lufting kan medføre at det blir vakuum i røranlegget og at avløpet fungerer dårligere.

Det ble ikke funnet stakeluke på anlegget, medfører ekstra arbeid om anlegget går tett ved at utstyr må demonteres for å komme til å stake.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon integrert i varmepumpen som er plassert på vaskerommet.

Anlegget trekker luft fra kjøkken og alle våtrom.

Eier opplyser at det nylig har vært avholdt service på anlegget.

Tilluft via ventiler i yttervegger.

Varmesentral

Beskrivelse

Nibe avtrekks varmepumpe tilkoblet vannbåren varme i gulv på hele 1 etasjen med unntak av badet der det er varmekabler, og gulv på bad på loftetasjen, samt radiatorer på alle rom. Varmtvannsbereder er integrert i anlegget. Anlegget driftes med el.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tilstandsrapport

Slike varmepumper har en forventet levetid på ca 20 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det er nylig utført service på varmepumpen.

! TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme i alle rom på 1 etasjen unntatt badet der det er varmekabler. det er dessuten radiatorer på alle oppholdsrom på 1 etasjen.

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

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har i tillegg til hovedsikring 18 underkurser hvorav 1 stk 32A, 2 stk 25A og 15 stk 15A kurser.

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.

2015

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på arbeider utført i 2026, bytte av termostat og utbedring i skap i garasje. Det er ikke fremvist erklæring på installasjonen i boligen da den ble oppført.

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 Anlegget ble kontrollert av DLE den 28.10.2016 Det ble ikke funnet feil på anlegget da.

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?

Ja Det har vært varmgang på skinne i sikringsskap i garasjen, dette er nylig utbedret.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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 Det er ingen åpenbare feil på anlegget, men på grunn av anleggets alder og manglende kunnskap på området anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke mulig å se om det er etablert noe drenering rundt boligen, kun at det er etablert rør for bortledning av takvann.

Normalt legges det ikke drenering på konstruksjoner som er oppført med krypekjeller der terrenget utenfor ringmuren er lavere enn terrenget innenfor muren.

I dette tilfellet er terrenget utenfor grunnmuren høyere enn terrenget inne i kryperommet og det skal da være etablert drenering.

Utvendig fuktsikring på muren er ikke nødvendig.

Drenering må jevnlig vedlikeholdes for å fungere som tiltenkt.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er utført med prefabrikkerte lettklinker elementer. Ukjent fundamentering.

Terrenghforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i flatt terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør og er tilkoblet kommunalt anlegg.

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

Tilstandsrapport

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 byggt teknisk 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 elektriske anlegg, røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø og sikkerhet ved bruk. Det er i dette punktet anmerket forhold som avviker mot dagens krav og byggeårets krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, skadelig innelima som radongass, flom og rasfare, brannsikkerhet og 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 i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidpunktet. Dersom søknadstidpunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

På grunn av det elektriske anleggets alder anbefales det at anlegget blir kontrollert av fagkyndig og godkjent installatør virksomhet, da undertegnede ikke er fagkyndig på området.

Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreft risikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger i et område som det er middels radon risiko.

Brann slukke apparatet er eldre enn 10 år.

Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen.

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

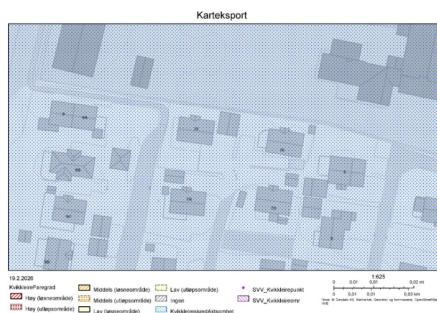
Rekkverk på utvendig trapp har åpninger større enn dagens krav, ved liggende kledning som har skal det maks være 20mm åpning.

Åpninger var tillatt da boligen ble oppført.

Åpning mellom etasjeskille og trapp er for stor, her kan et lite barn ramle ned.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 990 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 550 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	650 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 200 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

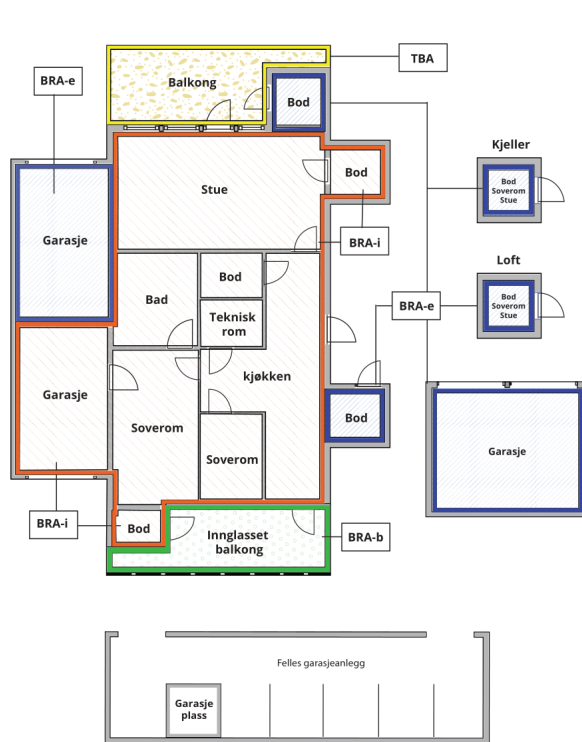
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	58			58		9	67
1 Etasje	95			95	69		95
SUM	153				69	9	162
SUM BRA	153						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue, soverom, soverom 2, bad, bod, soverom 3		
1 Etasje	Hall m/trapp, stue/kjøkken, soverom, bad, vaskerom/teknisk rom		

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal med lav himlingshøyde (ALH) er det arealet som trekkes ut i henhold til målereglene ved skråtak og medtas ikke som målbart areal selv om det er gulvareal der.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene stemmer ikke med faktiske forhold. På tegningene er det inntegnet to soverom på 1 etasjen, der er det kun ett soverom og stue er derfor større enn på tegninger. Ikke søknads pliktig endring.

Tegninger av loftetasjen viser en stue, to soverom og ett bad. Det er tre soverom, stue, bad og en liten bod på etasjen.

Endringene er ikke søknads pliktige.

Takoverbygg over hovedinngangsdør er ikke inntegnet på fasade tegninger og det er oppført et skjermtak over deler av terrassen på sørsiden av boligen, dette er normalt søknads pliktige tiltak.

Det må påregnes noe kostnader med tegninger og søknad for å bringe dette i orden.

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		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasje tegning stemmer ikke med faktiske forhold. Målene på lengde og bredde stemmer ikke helt, garasjen er ca 1m² mindre enn tegningen viser og vinduer som er inntegnet er ikke montert.
Det er bygget et lite tak på nordside av garasjen, dette er ikke inntegnet. Fasadeendringer kan være søknads pliktige, bør avklares med kommunen.
Garasjen er bygd helt på tomtegrensen mot øst, på godkjent situasjonsplan skulle garasjen plasseres ca 1,2 meter fra grensen.
Det bør undersøkes ytterligere om dette er endret og godkjent i ettertid.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Morten Lund Signebøen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	163	103		0	756.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Høstbakken 7F

Hjemmelshaver

Signebøen Morten Lund, Signebøen Tine Lund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Sommero i et boligfelt som ble utbygget i 2015. Det er gode buss forbindelser og kort avstand til lekeplasser, turområder, golfbane m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg som er felles med alle eiendommene i gaten. Vei adkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i reguleringsplan med planid G-544 gjeldende fra 26.6.2001 og bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035 gjeldende fra 4.3.2024

Om tomten

Tomten er flat og opparbeidet med plenarealer og noe beplantning samt terrassearealer, gruset stor parkeringsplass. Tomten er inngjerdet

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 113 800	2025	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.				

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2016

Kommentar

Igangsettingstillatelse gitt 13.1.2016.
Ferdigattest 3.10.2017

Standard

Garasjen har en god standard for formålet med isolerte vegger og himling og varmekabler i gulv. Kaldloft har gulv slik at det kan benyttes som lager, adkomst via luke med stige i himlingen.

Vedlikehold

Bygningen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført på ringmur av isolerte elementer, støpt gulv, vegger med isolert bindingsverk som er kledd utvendig med malt stående bordkledning og innvendig med malte plater.

Prefabrikkert selvbærende takkonstruksjon, undertak av OSB plater som er teknet med betongstein, lakkerte stålrenner og nedløp.

Isolert leddheiseport i stål med fjernbetjent åpner, ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmer.

Det er laget gulv på loftet for lagring, adkomst via luke med stige i himling, høyden er lav og kvalifiserer ikke som målbart areal. Tomten på utside av port og ytterdør er gruset.

Garasjen er i normal god stand for alder og har god standard for formålet.
Varmekabler i gulv.

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	29.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	23.02.2015	Ferdigattest omfatter ikke loftetasjen og garasjen	Gjennomgått	3	Nei
Matrikkel rapport	27.01.2026		Gjennomgått	6	Nei
Elvia	28.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplaner	26.06.2001		Gjennomgått	4	Nei
Eiendoms kart	27.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger bolig	24.04.2013	Tegninger av loftetasjen er datert 24.10.2015	Gjennomgått	4	Nei
Tegning garasje	26.10.2015		Gjennomgått	1	Nei
Brannforebyggende enhet	27.01.2026	Tilsyn utført 27.11.2015 Feiing utført 3.3.2022 Ingen anmerkninger	Gjennomgått	2	Nei
Område analyse	27.01.2026		Gjennomgått	3	Nei
Veistatus	27.01.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.03.2026	
2	29.03.2026	

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 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.