

Tilstandsrapport



Enebolig



Engevikveien 19, 1767 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 158, bnr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 08.07.2025

Rapportdato: 01.08.2025

Oppdragsnr.: 13324-1645

Referansenummer: RA2370

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref: Brattli Takst og
Byggvurdering as



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

Norsk takst

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



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

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

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

Brattli Takst og Byggvurdering AS

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

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein, ukjent alder.
Taket ble besiktiget fra bakkenivå på grunn av risiko ved å gå på taket. 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. 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 av stål, ukjent alder.
Yttervegger er oppført med trekonstruksjoner fra byggeåret, ukjent om det er bindingsverk eller plankvegger. Utside er kledt med stående malt bordkledning på 1 etasjen og liggende malt bordkledning på 2 etasjen.
Taket er oppført med plassbygget sperre konstruksjon med bordtro undertak. Ovenpå bordtro er det lagt su takplater som er opplekket noe for lufting av taket.
Konstruksjon kun inspisert fra luke da det var vanskelig å komme opp på loftet.
De fleste vinduer har malte trekarmer og 2 lags glass, vinduene har varierende alder og er i varierende stand.
Det er montert et nytt vindu på sørvegg i stue i 2022, øvrige vinduer på 1 etasjen er eldre og de med koblede glassrammer kan være fra byggeåret.
Vinduer i vindfang har enkle glass og er fra oppføringsåret 1975 og har råteskader.
Vinduer på sørvegg i 2 etasjen er byttet i 2014, vinduer på nordvegg har ukjent alder og har råteskader.
Ytterdør har dørblad i teak som er malt på utside og maltet trekarmer, montert i 1975 da vindfanget ble oppført.
Ytterdør i kjeller har malt dørblad og malte trekarmer, ukjent alder.
Terrasse er oppført med impregnerte materialer.
Trapp til ytterdør er utført med en granittstein.
Trapp til kjeller er i betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er laminat på gulv i stuer, øvrige rom har belegg. På vegger er det malte plater, malt tapet, panel og noen veggoverflater med Korea plater. I himlinger er det benyttet malte plater på hele 1 etasjen med unntak av den ene stuen der det er panel, på 2 etasjen er det benyttet malt og trehvitt panel, malte plater på gang. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Pipe er oppført med teglstein, det er montert vedovn på kjøkken og olje kamin i stue.
Det er betonggulv og betong vegger i kjelleren uten noe overflatebehandling.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig spiral trapp er utført i stål og har teppebelegg på trinn.
Innvendige dører har malte fyllings dørblad og noen finerte dørblad på 2 etasjen, dørene har malte trekarmer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet er ut fra opplysninger på tegninger etablert i 1975. Gjeldende forskrift er 1965.
Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.
Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er ikke etablert fall til sluket i rommet.
Det er plastsluk i rommet og det er benyttet smørremembran ut fra det som er synlig rundt sluket, det er ikke synlig slukmansjett under klemring på sluket.
Rommet er utstyrt med dusj på vegg som av avskjermet med fast vegg, gulvmontert toalett, servanter på skapinnredning, opplegg for vaskemaskin, skyllekar i rustfritt stål og tørreskap.
Rommet har mekanisk avtrekk via vifte i vegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tiliggende rom under blandebatteri for dusj.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag med utslagsvask og kum, eldre to greps blandebatteri.
Det er installert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frysenskap og vannstoppesystem.
Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med kobberør, anlegget har noe varierende alder, men hele anlegget er eldre enn 25 år.
Synlig del av avløpsanlegget er utført med plastrør med unntak av ett malmrør som kommer ned fra kjøkkenet som vurderes å ikke være i bruk.
Rør tilkoblet sluk i gulv i kjeller er et malmrør.
Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes, mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.
Eldre varmtvannsbereder på 194 liter som er plassert i kjeller, tilkoblet med stikk kontakt.
230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer.
Anlegget har 35A hovedsikring og 10 underkurser hvorav 1 stk 20A, 3 stk 15A og 6 stk 10A kurser.
Anlegget ble kontrollert av DLE den 6.1.25 uten anmerkninger.
Det ble ikke funnet røykvarslere, slukkeapparat er eldre enn 10 år.
Det må monteres røykvarslere på alle etasjer og det må byttes slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ikke kjent om det er lagt noen drenering rundt boligen, takvann er tilkoblet rør i grunnen.
Det er synlig vorteplast på det meste av grunnmuren.
Grunnmuren er oppført i betong som er malt på utside.
Eiendommen ligger i terreng som skrår lett mot øst. På vestsiden av boligen er det helning inn mot deler av grunnmuren.
Avløpsanlegget er lagt nytt utvendig i 2016 og er utført med plastrør tilkoblet kommunalt anlegg via private stikkledninger.
Vannledning av ukjent type og alder, rør som kommer opp av gulvet er et jernrør. Vann fra kommunalt anlegg via privat stikkledning.
Utvendig stoppekran ble ikke lokalisert.
Det ble funnet et påfyllings rør for nedgravd olje tank på sørsiden av boligen. Det vil si at det ligger en nedgravd oljetank på tomten.
Ukjent type tank og ukjent om den er tømt og rengjort. Må

Beskrivelse av eiendommen

undersøkes av kjøper. Tanken må tømmes og saneres av godkjent firma».

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger stemmer ikke med faktiske forhold. Det er endringer på fasader med størrelse og plassering av vinduer, slike endringer er søknads pliktige da det er fasadeendringer. Planløsning på 1 etasjen stemmer godt, det er ikke fremvist tegninger av 2 etasjen og kjelleren.

Det må påregnes noe kostnader med å få tegninger oppdatert slik at de passer med faktiske forhold og kostnader med saksbehandling for dette.

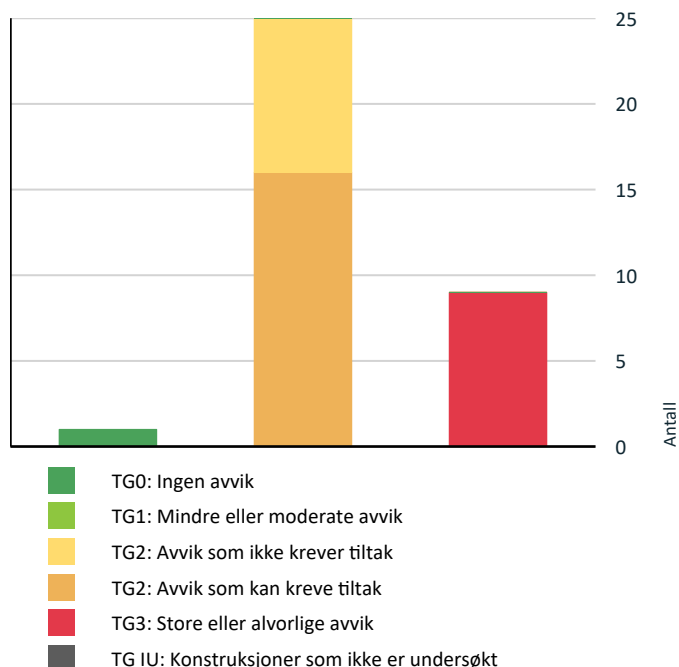
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger av bygningen. Trolig ikke byggesøkt.

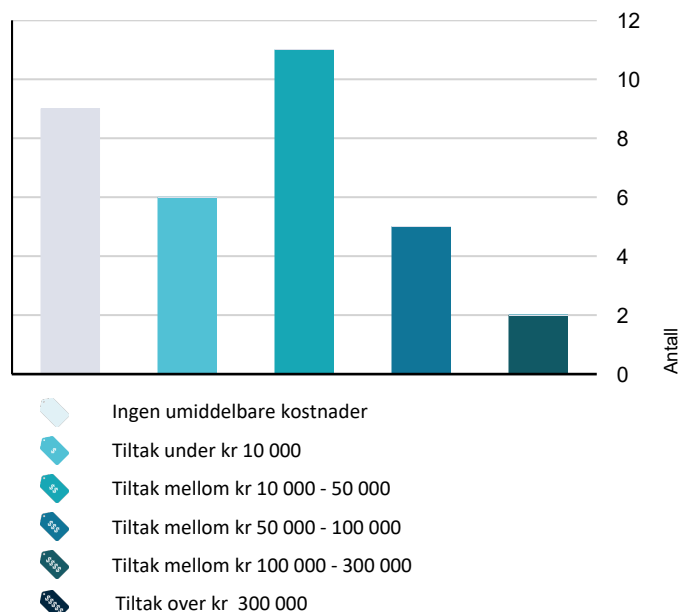
Sammendrag av boligens tilstand

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, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

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.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Eldre bolig med normal standard ut fra alder.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt. Behov for utbedringer som naturlig for alder.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Byttet vindu i sørvegg på stue.
2016	Modernisering	Lagt nytt anlegg for overvann og avløp tilkoblet kommunalt anlegg.
2014	Modernisering	Byttet vinduer i sørvegg på 2 etasje.
1975	Tilbygg	Tilbygg med vindfang

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein, ukjent alder.

Taket ble besiktiget fra bakkenivå på grunn av risiko ved å gå på taket. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Taket er noe mosegrodd på enkelte steder, groing på taktekkingen medfører økt risiko for lekkasjer og reduserer levetiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Taktekkingen bør rengjøres for å hindre lekkasjer og forlenge levetiden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Øst side



Nordside



Vestside

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Manglende snøfangere medfører risiko for at person eller dyr kan skades av takras.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med trekonstruksjoner fra byggeåret, ukjent om det er bindingsverk eller plankvegger. Utside er kledt med stående malt bordkledning på 1 etasjen og liggende malt bordkledning på 2 etasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er enkelte kledningsbord med råteskader, gjelder spesielt på sørvegg på vindfanget, men også enkelte øvrige bord som eks over vinduer på østvegg. Årsak er at kledningen ligger med for kort avstand fra terrassen og ingen luftespalte mot vannbrett på vinduer. Det mangler musesperre bak kledningen på kontrollerte steder og det er en del kledning med sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Råteskade



Slitt vindski



Mangler musesperre

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er oppført med plassbygget sperre konstruksjon med bordtro undertak. Ovenpå bordtro er det lagt su takplater som er opplettet noe for lufting av taket.

Konstruksjon kun inspisert fra luke da det var vanskelig å komme opp på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er eldre fuktmerker på konstruksjonene og bordtroen.

Vindskier er noe slitt og har skader.

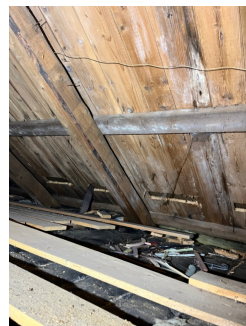
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør undersøkes ytterligere, kostnad for dette og utbedring av vindskier er medtatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Fuktmerker



Vinduer

De fleste vinduer har malte trekarmer og 2 lags glass, vinduene har varierende alder og er i varierende stand. Det er montert et nytt vindu på sørvegg i stue i 2022, øvrige vinduer på 1 etasjen er eldre og de med koblede glassrammer kan være fra byggeåret. Vinduer i vindfang har enkle glass og er fra oppføringsåret 1975 og har råteskader. Vinduer på sørvegg i 2 etasjen er byttet i 2014, vinduer på nordvegg har ukjent alder og har råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Omramming er montert uten luftspalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold. Anbefalt avstand i bygghandboken 523.701 er minimum 6mm spalte.

Det er flere vinduer med råteskader og skader av kondensvann.

Innvendig kondensering på glass er vanlig og kommer av for lite utlufting. Dette sliter og medfører råteskader på vinduskarmer og glassrammer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvikene må omrammingen kuttet slik at det blir luftspalte mot vannbrett, vinduer med råteskader må byttes og det må gjøres tiltak med ventileringen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskader



Råteskader



Skader av kondensvann.



Omramming

TG 2 Dører

Ytterdør har dørblad i teak som er malt på utside og maltet trekarm, montert i 1975 da vindfanget ble oppført. Ytterdør i kjeller har malt dørblad og malte trekarm, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

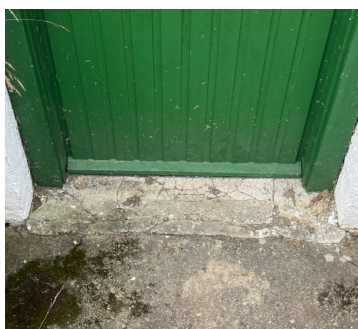
Pakninger er slitt og det er ikke montert beslag under ytterdøren. Medfører trekk og risiko for at vann kan trenge inn under døren. Dør i kjeller er montert helt ned på betonggulvet, medfører økt risiko for råteskader på karmen og økt behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør i kjeller bør heves noe og det anbefales å montere beslag under ytterdøren samt bytte pakninger på denne.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjellerdør



Ytterdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er oppført med impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tilstandsrapport

Materialer er slitt og gulv konstruksjonen er noe skjev.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppretting og overflatebehandling må utføres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Slitt overflate og noe skjevheter.

Utvendige trapper

Trapp til ytterdør er utført med en granittstein.

Trapp til kjeller er i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert rekkverk på murer inntil trapp til kjeller, fallhøyde er såpass stor at det etter dagens krav skal være rekkverk.

Det er en del sprekker i betongen, dette vil på sikt medføre at trappen må lages på nytt.

Sluk i gulv er viktig å holde åpen slik at vann som samler seg kan renne bort, om ikke vil det renne inn i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av risiko for fallskader må det monteres rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Granitt



Betong trapp



Utvendig avløp

INNENDIG

TG 2 Overflater

Det er laminat på gulv i stuer, øvrige rom har belegg. På vegger er det malte plater, malt tapet, panel og noen veggoverflater med Korea plater. I himlinger er det benyttet malte plater på hele 1 etasjen med unntak av den ene stuen der det er panel, på 2 etasjen er det benyttet malt og trehvit panel, malte plater på gang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Overflater har slitasje/bruks merker som normalt for alder, det må påregnes behov for oppussing/utskifting av overflater generelt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavvik er store på begge etasjer.

I stue mot sør utgjør dette 42mm målt i hele rommet.

I stue mot nord utgjør avviket 27mm målt i hele rommet.

På soverom mot sør utgjør avviket 43mm målt i hele rommet.

På soverom mot nord utgjør avviket 38mm målt i hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke mulig å fastsette kostnaden ved undersøkelser, da dette avhenger av årsak til skjevhetene. En innledende undersøkelse kan koste mellom kr 20 000 og 50 000 og avhenger av hvem som utfører oppdraget og hva oppdraget går ut på. Konsekvens ved såpass store skjevheter er at det kan merkes ved at møbler ikke står rolig/plant og det kan gjøre det vanskelig å benytte skyvedører for eksempel på garderober.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m³.

Kostnad for kontroll medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Pipe og ildsted

Pipe er oppført med teglstein, det er montert vedovn på kjøkken og olje kamin i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er påvist andre avvik:

Ubrennbar plate på gulv under ovn på kjøkken er ikke stor nok, kravet er at den skal dekke gulvet minst 30 cm ut foran ovnen.

Brennplater inne i ovn på kjøkken er løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

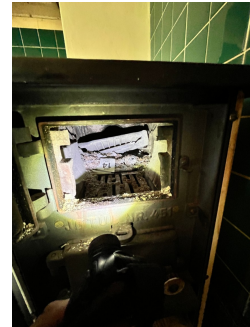
Det må monteres en større plate på gulv og brennplater i ovn må utbedres for å lukke avviket, ovnen er gammel, usikkert om det kan skaffes nye deler.

Parafin fyring er ikke lengre lovlig, om kaminen skal benyttes må den bygges om, og det vil ikke lønne seg, bør fjernes.

Sprekker i pipe bør undersøkes ytterligere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Sprekk i pipe

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er betonggulv og betong vegger i kjelleren uten noe overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er synlig fukt i nedkant på grunnmur og på gulv ved grunnmuren.

Det er ikke tilstrekkelig ventilering i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det bør monteres ventiler i vegg for å bedre ventileringen i kjelleren.

Dreneringen og utvendig fuktsikring på grunnmur fungerer ikke tilfredsstillende basert på synlige forhold i kjelleren.

For å lukke avviket må dette utbedres, kostnad for ytterligere undersøkelser og vurdering av løsning medtatt på dette punktet, kostnad for øvrige tiltak medtatt på punktet drenering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryperommet ut fra anbefalinger i bygghandboken 521.203

Terreng rundt boligen har fall inn mot grunnmuren på vestsiden av boligen, dette medfører at det kommer vann til sig fra denne siden inn mot grunnmur og kryperommet.

Manglende fuktsperre medfører at det kommer fukt fra grunnen som kan påvirke undersiden på etasjeskillet.

Det er ikke montert stubbeloft/vindsperre under bjelkelaget i kryperommet, medfører at isolasjon mister noe effekt da luften ikke er stillestående i etasjeskillet.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.

Det må monteres vindsperre under bjelkelaget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig spiral trapp er utført i stål og har teppebelegg på trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk på trapp er lavere enn 90 cm som er dagens krav og åpninger i rekkverket er større enn 10 cm som er dagens krav, det var ingen bygningslov som regulerte dette da boligen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Lavt rekkverk og store åpninger i rekkverk



Store åpninger i rekkverk rundt trappeåpning.

Innvendige dører

Innvendige dører har malte fyllings dørblad og noen finerte dørblad på 2 etasjen, dørene har malte trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørene har normale bruksmerker og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe overflate behandling må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er ut fra opplysninger på tegninger etablert i 1975. Gjeldende forskrift er 1965.

Årstall: 1975

Kilde: Offentlig informasjon

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Årstall: 1975

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist svertesopp i silikonefuger.

Tilstandsrapport

Vindu er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmen/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rommet må renoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Kostnad for renovering av vegger medtatt her.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



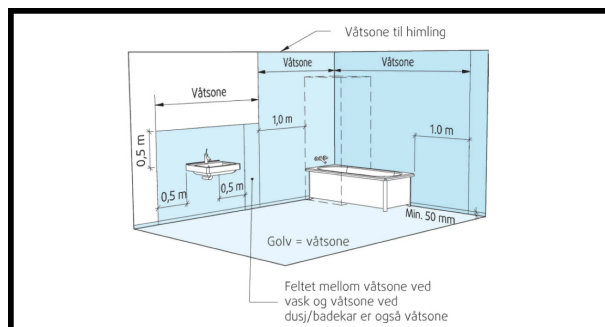
Vindu i våtsone.



Sprekk i fuger i våtsone.



Svertesopp i fuger.



Omfang våtsone.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er ikke etablert fall til sluket i rommet.

Årstall: 1975

Kilde: Offentlig informasjon

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

Det er ikke etablert fall til sluket i rommet, eventuelt lekkasjevann utenfor dusjnisse vil kunne renne ut av rommet på grunn av en forhøyning på gulvet ved dusjnissen. Oppkant under døren har omtrent samme høyde som forhøyning ved dusjnisse. Det er fliser med hulrom/bom og det er fliser som er sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- 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.

I praksis vil dette si at rommet må renoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Kostnad for etablering av fall til sluket, nye gulv overflater og nye varmekabler medtatt

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Forhøyning ved dusjnisje.



Oppkant under dør.



Sprukket flis.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet og det er benyttet smøremembran ut fra det som er synlig rundt sluket, det er ikke synlig slukmansjett under klemring på sluket.

Årstall: 1975

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke mulig å se om det er benyttet slukmansjett under klemring på sluket.

Membran tetteskiktet har oppnådd forventet levetid på 30 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen.

Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

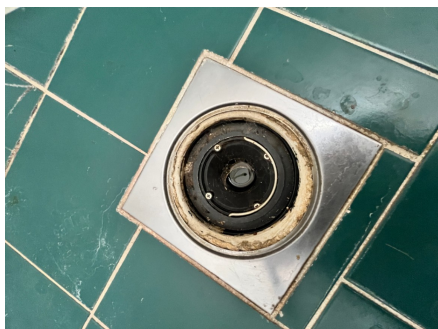
Konsekvens/tiltak

- 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.

Levetid for tetteskiktet er oppnådd, for å sikre at det ikke oppstår skader som følge av utett tetteskikt må badet renoveres med nytt tetteskikt.

Kostnad for dette medtatt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som av skjermet med fast vegg, gulvmontert toalett, servanter på skapinnredning, opplegg for vaskemaskin, skyllekar i rustfritt stål og tørkeskap.

Årstall: 1975

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Skyllekar inkludert blandebatteri er trolig fra da badet ble etablert i 1975, øvrig innredning og utstyr er byttet ut men usikkert når.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det meste må påregnes byttet i forbindelse med renovering av rommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktsvelling på skapskrog

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via vifte i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Det er anslagsterskel på døren, medfører lite tilluft til rommet. Manglende tilluft til rommet medfører at rommet får en unødvendig fukt belastning fordi at det tar lang tid å ventilere ut fuktig luft, dette påvirker og sliter på rommet inkludert innredningen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



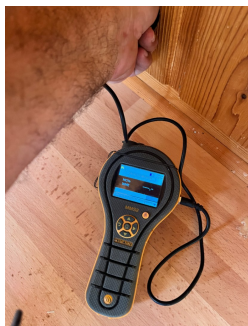
1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilliggende rom under blandebatteri for dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstell: 1975

Kilde: Offentlig informasjon



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag med utslagsvask og kum, eldre to greps blandebatteri.

Det er installert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frysenskap og vannstoppesystem.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er noe bruksmerker og fuktmerker på innredningen.

Hvitevarer har varierende alder, det ble ikke testet om de fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

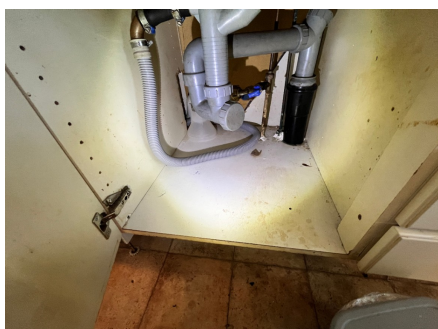
Det må påregnes behov for utskifting og utbedringer på innredning og utstyr.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Vannstoppesystem under oppvaskmaskin.



Noe fuktmerker på skap skrog i benkeskapet.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekk fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med kobberør, anlegget har noe varierende alder, men hele anlegget er eldre enn 25 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Tilstandsrapport

Kobber rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres. Det er noe irr på røranlegget, dette vil på sikt medføre lekkasjer og redusert levetid. Røranlegget er lagt slik at det kan påvirkes av frost, det bør gjøres tiltak med isolering når det etableres bedre ventilering i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



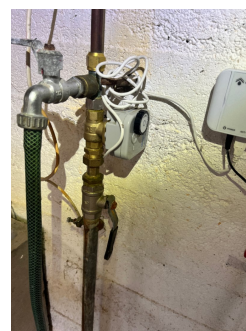
Stoppekran, irr på rør.



Irr på rør, uisolert



Vannstoppesystem



Vannstoppesystem

TG 2 Avløpsrør

Synlig del av avløpsanlegget er utført med plastrør med unntak av ett malmrør som kommer ned fra kjøkkenet som vurderes å ikke være i bruk. Rør tilkoblet sluk i gulv i kjeller er et malmrør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist andre avvik:

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. Plastrør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Det bør etableres lufting over tak og stakepunkt på anlegget. Jernsluk er rustskadet og må byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Eldre malmrør som trolig ikke er i bruk.



Jernsluk i gulv.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes, mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

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

Manglende ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig inneklima.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Eldre varmtvannsbereider på 194 liter som er plassert i kjeller, tilkoblet med stikk kontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Bereideren er tilkoblet med stikk kontakt som var en godkjent løsning da boligen ble oppført. I dag skal det være fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 35A hovedsikring og 10 underkurser hvorav 1 stk 20A, 3 stk 15A og 6 stk 10A kurser.

Anlegget ble kontrollert av DLE den 6.1.25 uten anmerkninger.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det ble ikke funnet røykvarslere, slukkeapparat er eldre enn 10 år.

Det må monteres røykvarslere på alle etasjer og det må byttes slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke kjent om det er lagt noen drenering rundt boligen, takvann er tilkoblet rør i grunnen.
Det er synlig vorteplast på det meste av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det bør undersøkes ytterligere om det er lagt drenering rundt boligen.
Vorteplast er ikke avsluttet med tilhørende topplst, vann kan drive inn mellom plast og grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskifting av drenering/tettesjikt.

Avhengig av ønsket bruk av kjeller bør det foretas utskifting/etablering av drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Åpent i topp på vorteplast.



Fukt i kjeller.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betong som er malt på utside.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Vannledning må påregnes byttet på relativt kort sikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Oljetank

Det ble funnet et påfyllings rør for nedgravd olje tank på sørside av boligen. Det vil si at det ligger en nedgravd oljetank på tomten. Ukjent type tank og ukjent om den er tømt og rengjort. Må undersøkes av kjøper. Tanken må tømmes og saneres av godkjent firma».

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Slike tanker skal tømmes og saneres av godkjent firma.
Dokumentasjon for dette blir da utstedt.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Normal enkel standard for formålet.

Vedlikehold

Bygningen har behov for utbedringer.

Beskrivelse

Uthuset er oppført med trebjelkelag og tregulv på punktfundamenter.

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

Plassbygget takkonstruksjon med sperrer, bordtro undertak, taket er tekket med metall plater. Takrenner og nedløp av plast på nordside, ingen renner på sørside. Plassbygde labankdører. Enkel standard.

Bygningen er skjev og har generelt behov for utbedringer.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 400 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	360 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	140 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 540 000
------------------------------------	------------	------------------

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

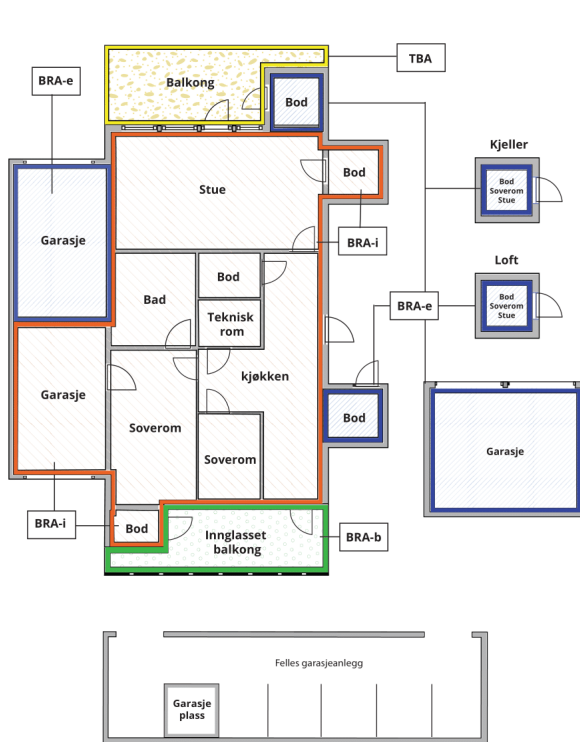
Hva er måleverdig areal?

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)				
2 Etasje	54			54		7	61
1 Etasje	70			70	11		70
Kjeller		32		32			32
Krypkjeller							
SUM	124	32			11	7	163
SUM BRA	156						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Trapperom, Gang, Soverom, Bod, Bod 2, Bod 3, Soverom 2		
1 Etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Stue 2		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom, Uinnredet kjellerrom 2	
Krypkjeller		Kryperom	

Kommentar

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

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer ikke med faktiske forhold. Det er endringer på fasader med størrelse og plassering av vinduer, slike endringer er søknads pliktige da det er fasadeendringer.
Planløsning på 1 etasjen stemmer godt, det er ikke fremvist tegninger av 2 etasjen og kjelleren.
Det må påregnes noe kostnader med å få tegninger oppdatert slik at de passer med faktiske forhold og kostnader med saksbehandling for dette.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eiendommen selges av dødsbo som ikke er kjent med hvorvidt det er utført håndverker tjenester de siste fem år.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

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

SUM		20
SUM BRA	20	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Utedo	Bod, Bod 2, Bod 3	

Kommentar

Deler av bygningen har ikke målbart areal på grunn av etasjehøyde under 1,9 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger av bygningen. Trolig ikke byggesøkt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Deler av bygningen har etasjehøyde under 1,9 meter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	104	52
Uthus	0	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	158	19		0	1809 m ²	Areal oppgitt i matrikkel rapport	Eiet

Adresse

Engevikveien 19

Hjemmelshaver

Enger Trond

Kommentar

Fiktive grenser.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en meget barnevennlig beliggenhet i Eskeviken, en drøy kilometer fra Halden sentrum.

Området er lite trafikkert og det er gode solforhold til utpå dagen.

Det er kort gangavstand til Eskeviken havn hvor det er utlagte brygger med mulighet for leie av båtplass.

Fra eiendommen er en kort gåtur til sentrum med restauranter og puber, gjestehavn, cafeer, dagligvarebutikker, kultursal, jernbanestasjon m.m.

Det er fine tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei de siste 250 meter fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035 med planid G-KPLAN gjeldende fra 16.2.2023

Områdenavn i planen er BA38

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenarealer og noe beplantning, men har ikke vært vedlikeholdt den senere tid og bærer preg av dette.

Innkjørsel og parkeringsplass ved boligen er av gruset standard.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 537 000	2025	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.
Formuesverdi	År	Kommentar
727 587	2023	Ligningsverdi som primærbolig

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1980

Forsikring

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.06.2025	Egenerklæringen inneholder ingen informasjon om boligen da selger er et dødsbo.	Gjennomgått	3	Nei
Matrikkel kart og rapport	14.07.2025		Gjennomgått	6	Nei
Brannforebyggende enhet	14.07.2025	Siste tilsyn og feiing utført 22.11.2024 Ingen anmerkninger registrert.	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest for spillvann og overvann, utkobling av septiktank	23.11.2016		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger		Tegninger er ikke datert, oppgitt av kommunen å være fra 1975.	Gjennomgått	6	Nei
Regulering	16.02.2023		Gjennomgått	60	Nei
Elvia	17.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Område analyse	14.07.2025		Gjennomgått	4	Nei
NVE marin leire.	26.07.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.08.2025	
2	01.08.2025	
3	05.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RA2370>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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