

# Tilstandsrapport



Enebolig



Hjortsbergveien 54, 1784 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 98, bnr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m<sup>2</sup> BRA-i: 108 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 12218-1555

Eiendomsverdi ref nr: KM2218

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstfag AS

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

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



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



Medlem av



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 bygningsakkyndig, 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 åndsverkløven 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### 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

Boligen er en eldre enebolig fra ca. 1900, med flere moderniseringer utført i perioden 2019–2024, blant annet nye vinduer, etterisolering, ny kledning, oppgradert drenering, nytt bad/vaskerom og nytt kjøkken. Det må tas høyde for at det er en eldre bolig som fortsatt har flere forhold som krever oppfølging og oppgraderinger.

## Enebolig - Byggeår: 1900

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Undertak av bord (under og påligger), oppført med sutakplater, lekter og sløyfer. Tak tekket med betongtakstein. Renner, nedløp og beslag i stål.

Reisverk i heltre og liggende plank. Eier informerer om at det er isolert med 10 cm utvendig og ca 7 cm innvendig. Vegger er kledd med stående trekledning. oppgradert i 2020.

Saltak med plassbygde takstoler fra byggeår. Det er isolert med ca 20 cm på deler av loft. Eier informerer om at det er ca 40 cm luft over isolasjonen der det ikke er åpen himling. I skråtak er det isolert med ca 10 cm i tv-stuen, bod og bad. Resten av taket er uisolert fra byggeår. Det er tekket med dimensjons åpent undertak på tilbygg.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 2020. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse dører fra ca 2015-19.

Det er en terrasse i andre etasje. Denne er oppført i treverk med tett rekkeverk og impregnerte terrassebord. Det er lagt beslag på topp av rekkverk. Det er montert et beslag ved vegg. Dette har fall utover, og vil bidra til å redusere fuktbelastning på vegg-konstruksjonen. Impregnert terrasse ved inngangsdøren. Stor terrasse utenfor i første etasje. Det er støpt plate under terrassebordene. Rekkverk i plast. Deler av terrassen har stålplater under. Det er et gjerde i tre rundt eiendommen.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt panel. Det er en kombinert ved og pellets ovn montert i stue. Glassplate på gulv. Malt brannmur. Feieluker tilgjengelig i kjeller. Helbeslått teglsteinspipe over tak. Stigtrinn til pipe. Eier informerer om at pipe har blitt rehabilitert med innvendig stålrør.

Det er kryprom under boligen. Deler av kryprommet har begrenset tilgjengelig på grunn av lav høyde og liten adkomst mulighet. Eier har støpt gulv i kryp kjeller og det er noe synlig fjell på grunn.

Tretrapp mellom etasjer. Malte vanger og rekkverk. Lakkerte eikettrinn og håndløper. Bod i andre etasje er ikke innredet. Det er forskalingsbord på gulv. Isolasjon og plast på vegger.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad/vaskerom

Veggene har malte plater. Taket er malt. Overflater er malt med Jotun våtromsmaling. Vegger med plater fra AQUAPRO – en komplett merkevare innen vanntetting av bad og våtrom. I dusjnisen er det fliser på vegger. Gulvet er flislagt med sokkelflis langs vegger. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Det ble målt fall på 1:100 på gulvet. Topp gulv ved dør er 30 mm over sluk. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det anbefales legges en silikonfuge mellom toalett/servant og vegg. Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

### Bad

Veggene har baderomsplater (Fibo trespo). Taket har panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble målt fall på 1:100 på gulvet. 30 mm målt fra topp gulv ved dør og til sluk. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Hull i benkeskap på en side. Mekanisk avtrekk og tilluft ved skyvedør.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Det er montert integrert oppvaskmaskin, Kjøleskap, koketopp og stekeovn. Komfyrvakt og vannstopp er montert. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Drenering går til sluk i gulv. Stoppekran og reduksjonsventil tilgjengelig i krypkjeller. Det er avløpsrør av plast. Eier informerer om at alle avløpsrør i boligen ble skiftet i 2020.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe luft/luft i stuen i første etasje.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert i krypkjelleren. Sikringsskap med 14 kurser og en hovedsikring på 50 amp. Skapet er plassert i garderoben.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Eier har utbedret dreneringen i 2019. Det er synlig drensplast rundt deler av boligen.

Grunnmuren er av granittblokker. Skrånende tomt.

Det er offentlig vann og avløp. Ukjent alder og type rør utvendig. Hovedvannrør i kjelleren er av plast (PEL), synlig opp av gulv i kjeller.

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

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 500 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

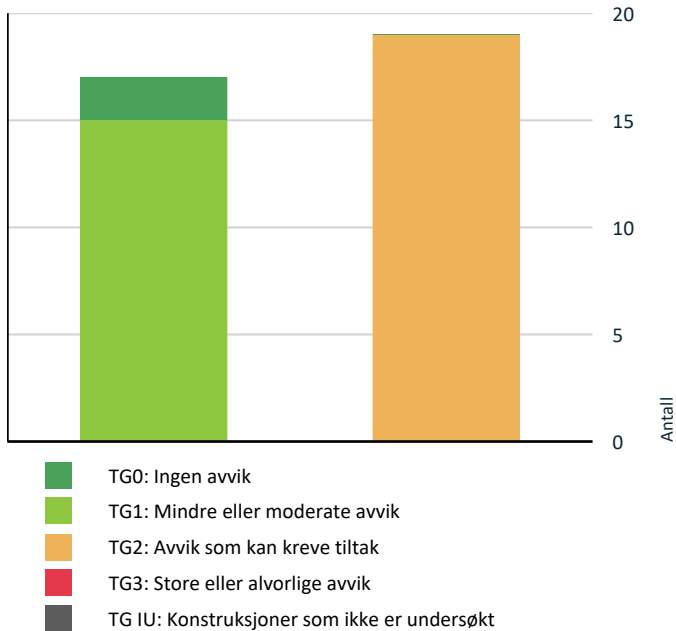
## Enebolig

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

Det foreligger kun tegninger av fasader, ikke plantegninger. Det lar seg derfor ikke kontrollere om innvendige planløsninger og bruk stemmer.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypkkjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

**Byggeår**  
1900

**Kommentar**  
Ihht tidligere takst.

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Normal standard

**Vedlikehold**  
Normalt vedlikehold

### Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Montert nye vinduer.
2020	Modernisering	Etterisolert vegger og skiftet kledning utvendig.
2020	Modernisering	Rettet bjelkelag og isolert det fra undersiden. Bjelkelag i andre etasje avrettet.
2020	Modernisering	Isolert loft og skråtak
2020	Modernisering	Oppgradert drenering
2020	Modernisering	Etablert bad i andre etasje
2024	Modernisering	Pusset opp bad/vaskerom
2023	Modernisering	Kjøkken innredning

## UTVENDIG

### TC 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Undertak av bord (under og påligger), oppforet med sutakplater, lekter og sløyfer. Tak tekket med betongtakstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og terrasse, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

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

Undertaket er ikke inspisert fra innsiden/undersiden pga manglende tilgang til loft. Det er trolig undertak fra byggeår under sutakplater. Ihht tidligere takst var det observert noe råte, mugg og fukskjolder. Noe råte synlig i sperreføtter utvendig.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekkning 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.

#### Konsekvens:

Når både taktekkning og undertak har passert vesentlig del av forventet brukstid, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Tidligere registrerte forhold som råte, mugg og fuktskjolder i undertak og sperreføtter indikerer at konstruksjonen kan være svekket. Begrenset inspeksjon fra bakkenivå gjør at skjulte skader ikke kan utelukkes.

#### Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en fullstendig kontroll av taktekkning og undertak fra taknivå under sikre forhold. Tidspunkt for utskiftning av både takstein og undertak nærmer seg, og utskiftning bør planlegges. Undertaket bør skiftes samtidig med ny tekkning. Inntil tiltak gjennomføres bør taket overvåkes jevnlig for utvikling av skader. Det må legges på plass manglende takstein og beslag løsning på taktekkningen.



Noe råte i sperreføtter

### TC 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

Det er noe manglende beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Punktvise lekkasjer i takrenner og manglende beslag kan føre til feil bortledning av vann, med risiko for fuktskader på fasade, grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Når renner og nedløp har passert vesentlig del av forventet brukstid, øker sannsynligheten for ytterligere lekkasjer og deformasjoner. Manglende snøfangere vurderes ikke som avvik etter byggeår, men kan likevel gi økt risiko for snøras mot inngangspartier og oppholdsarealer. Begrenset inspeksjon fra bakkenivå gjør at skjulte skader ikke kan utelukkes.

## Tiltak:

Renner, nedløp og beslag bør skiftes ut, spesielt i forbindelse med fremtidig omlegging av tak. Nye beslagløsninger bør etableres for å sikre korrekt vannavrenning. Inntil utskiftning gjennomføres bør anlegget overvåkes jevnlig for lekkasjer og funksjonssvikt. Det er ikke krav om å etablere snøfangere etter dagens regelverk for bygg fra denne perioden.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Reisverk i heltre og liggende plank. Eier informerer om at det er isolert med 10 cm utvendig og ca 7 cm innvendig.

Vegger er kledd med stående trekledning, oppgradert i 2020

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Kontraksjoner er lukket må man fysisk åpne opp konstruksjonen for å vurdere eventuelle råteskader inne i vegg. Der er normalt sett noe råteskader i eldre tømmerkonstruksjoner spesielt rundt vinduer/dører og ned mot grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

### Konsekvens:

Manglende eller utilstrekkelig lufting nederst på kledningen gir redusert uttørking av fukt som trenger inn bak kledningen eller kommer innenfra. Dette øker risikoen for råtesopp, muggvekst og fuktskader i både kledning og underliggende tømmerkonstruksjon. I eldre tømmervegger er det normalt med lokale råteskader, særlig rundt vinduer, dører og ned mot grunnmur. Siden vegg er lukket, kan skjulte skader ikke utelukkes uten fysisk åpning av konstruksjonen.

### Tiltak:

Det anbefales å etablere bedre lufting i nedre kant av kledningen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon bak fasaden. Ved mistanke om skader bør det utføres lokal åpning av konstruksjonen for å avdekke eventuell råte og gjennomføre nødvendige utbedringer. Oppgraderingen av kledningen i 2020 reduserer risikoen noe, men tiltak for lufting og kontroll av utsatte områder bør likevel vurderes.



Ingen synlig lufting nederkant kledning



Ingen synlig lufting nederkant kledning

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Saltak med plassbygde takstoler fra byggeår. Det er isolert med ca 20 cm på deler av loft. Eier informerer om at det er ca 40 cm luft over isolasjonen der det ikke er åpen himling.

I skråtak er det isolert med ca 10 cm i tv-stuen, bod og bad. Resten av taket er uisolert fra byggeår.

Det er inspeksjonsmuligheter til loft/takkonstruksjon. Tidligere loftsluke er avstengt.

Det er teknet med dimensjons åpent undertak på tilbygg.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Manglende eller utilstrekkelig ventilering i takkonstruksjonen gir økt risiko for kondens, fuktopphopning og påfølgende råteskader i sperrer, undertak og tilstøtende konstruksjoner. Når gesimskasser ikke har synlig lufting, reduseres luftgjennomstrømningen ytterligere, noe som kan forsterke fuktproblemer, spesielt i eldre bygg med varierende isolasjonsmengder. Begrenset inspeksjonsmulighet gjør at eventuelle skader ikke kan utelukkes uten nærmere undersøkelser.

## Tiltak:

Ventilasjonen i takkonstruksjonen bør forbedres ved å etablere tilstrekkelig lufting i gesimskasser og sikre kontinuerlig luftstrøm fra raft til møne. Lokal utbedring bør utføres der det er behov, og det anbefales å åpne for bedre inspeksjonsmuligheter slik at konstruksjonen kan vurderes grundigere. Tiltak bør gjennomføres i sammenheng med fremtidig utskiftning av taktekkning og undertak.



Synlig ventil i møne



Smal luftespalte i gesims

## ! TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 2020.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er noen løse beslag under vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

## Konsekvens:

Avvik rundt innsettsdetaljer og løse beslag kan føre til redusert tetthet og økt risiko for vanninntrengning i overgangene mellom vindu og vegg. Selv om selve vinduene er nye og uten tegn til skade, kan feil eller mangler i beslag og omramming over tid gi fuktskader i karm, vannbrett og tilstøtende konstruksjoner. Dersom beslag ikke ligger korrekt, kan vann ledes inn mot veggen i stedet for bort fra konstruksjonen.

## Tiltak:

Løse beslag bør festes eller skiftes for å sikre korrekt avrenning og tetting rundt vinduene. Det anbefales å kontrollere alle innsettsdetaljer og utføre lokal utbedring der det er behov. Tiltaket er begrenset i omfang, men bør gjennomføres for å hindre utvikling av fuktskader.



Løst beslag under vindu, lite fall ut fra vindu



Løst beslag under vindu, lite fall ut fra vindu

## ! TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse dører fra ca 2015-19.

### Vurdering av avvik:

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

Det er noe svelling i terskel på terrassedøren i andre etasje. Noe sprekker og svelling i nedkant på terrassedør i første etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Sprekkeformasjoner og svelling i nedkant av terrassedører kan tyde på fuktpåvirkning over tid. Dette kan føre til redusert tetthet, vanskelig betjening og økt risiko for vanninntrengning i terskelområdet. Dersom fukt trenger inn i karm eller terskel, kan det utvikles råteskader som igjen kan påvirke både dørens funksjon og tilstøtende konstruksjoner. Dører som er vanskelige å åpne eller lukke kan også skyldes bevegelser i bygningen eller fuktvariasjoner i treverket.

## Tiltak:

Dørene bør justeres for å sikre normal funksjon. Det anbefales å kontrollere terskler og nedkant av dørblad for fuktpåvirkning og utføre lokal utbedring ved behov. Overflatebehandling og tetting bør vurderes for å redusere videre fuktopptak. Tiltakene er begrensede, men bør gjennomføres for å hindre utvikling av skader.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er en terrasse i andre etasje. Denne er oppført i treverk med tett rekkeverk og impregnerte terrassebord. Det er lagt beslag på topp av rekkverk. Det er montert et beslag ved vegg. Dette har fall utover, og vil bidra til å redusere fuktbelastning på vegg-konstruksjonen.

Impregnert terrasse ved inngangsdøren.

Stor terrasse utenfor i første etasje. Det er støpt plate under terrassebordene. Rekkverk i plast. Deler av terrassen har stålblader under.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk i plast er noe løst/risting.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Konsekvens:

Et løst eller ustabil rekkverk kan gi redusert sikkerhet ved bruk av terrassen, spesielt ved belastning eller fall mot rekkverket. Risting og manglende innfesting kan over tid forverres og føre til at rekkverket ikke tåler påkjenninger som det normalt skal. Dette kan utgjøre en risiko for personer som oppholder seg på terrassen. Selv om øvrige konstruksjoner fremstår uten vesentlige avvik, bør rekkverkets stabilitet utbedres for å sikre forskriftsmessig sikkerhet.

## Tiltak:

Rekkverket bør festes og avstives slik at det oppnår tilstrekkelig stabilitet og motstand mot horisontale laster. Tiltaket er begrenset i omfang, men bør gjennomføres snarlig for å ivareta personsikkerhet og hindre videre slitasje på innfestingspunktene.



Rekkverk av plast

## TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Det er et gjerde i tre rundt eiendommen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er store skjevheter og råteskader på gjerdet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Råteskader og skjevheter i rekkverket svekker både stabilitet og bæreevne. Dette kan føre til at gjerdet ikke tåler normal belastning, og det kan utgjøre en sikkerhetsrisiko for personer som oppholder seg i nærheten. Skjevheter kan også forverres over tid som følge av fuktpåvirkning og materialnedbrytning, noe som øker risikoen for at deler av gjerdet løsner eller kolliderer.

#### Tiltak:

Råteskadet treverk må skiftes ut, og gjerdet bør rettes opp og festes på nytt for å sikre tilstrekkelig stabilitet. Det anbefales å kontrollere hele konstruksjonen for ytterligere svekkelser og utføre lokal utbedring der det er behov. Tiltaket bør gjennomføres for å ivareta personsikkerhet og hindre videre skadeutvikling.

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe knirk i gulv. I stuen/kjøkken i første etasje.

Det er noe bom i flis i vindfang. .

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

De registrerte avvikene gjelder i hovedsak estetiske forhold og mindre funksjonelle ujevnheter. Knirk i gulv og utglidninger mellom laminatbord skyldes ofte bevegelser i underlaget eller naturlig materialbevegelse, og har ingen konstruktiv betydning. Bom i fliser kan over tid føre til sprekkdannelser, men utgjør normalt ingen umiddelbar risiko.

Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Eventuelle utbedringer kan utføres som del av normalt vedlikehold eller ved estetiske oppgraderinger etter ønske. Tiltakene vurderes som begrensede og ikke kritiske for byggets funksjon.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene. Begge etasjeskiller er avrettet i senere tid. Deler av etasjeskillet mot krypkjeller er isolert. Planavvik på 5-10 mm målt på kjøkken i første etasje og 10-15 i stuen, målt med laser over hele gulvet.

I andre etasje ble det målt et planavvik på 25-35 mm i tv-stue og soverom, målt med laser over hele gulvet. 15-20 mm målt over 2 meter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Det er en kombinert ved og pellets ovn montert i stue. Glassplate på gulv.

Malt brannmur. Feieluker tilgjengelig i kjeller.

Helbeslått teglsteinspipe over tak. Stigtrinn til pipe.

Eier informerer om at pipe har blitt rehabilitert med innvendig stålrør.

Det er fremlagt rapport fra tilsyn fra feier, utført 29.4.26. Ingen avvik eller anmerkninger registrert.

### TG 2 Krypkjeller

#### Beskrivelse

Det er kryprom under boligen. Deler av kryprommet har begrenset tilgjengelig på grunn av lav høyde og liten adkomst mulighet.

Eier har støpt gulv i kryp kjeller og det er noe synlig fjell på grunn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Noe eldre spor etter borebiller i krypkjeller.

hoved del av kjeller er isolert og har stubbeloft av vindspærre, som er utført av eier. Del med begrenset tilgang har delvis vindspærre og stubbloft av eldre trebord.

Det er synlig spor etter borebiller. Eier opplyser at det ble sprøytet mot borebiller i ca 2019.

Det er begrenset ventilering i kjeller og kryprom.

Synlig fuktmerker og saltutsalg på gulv og eldre støpt betong.

#### Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Konsekvens:

Begrenset ventilering og synlige fuktmerker i krypkjelleren gir økt risiko for fuktoppbygging, råtesopp og skadedyraktivitet. Eldre spor etter borebiller indikerer tidligere angrep, og selv om det ble sprøytet i 2019, kan aktivitet ikke utelukkes uten ny kontroll. Fukt og saltutsalg på gulv og eldre betong viser at konstruksjonen utsettes for vedvarende fuktbelastning. Kombinasjonen av fukt, begrenset lufting og eldre treverk gjør at bjelkelag og stubbeloft kan være utsatt for skader som ikke er synlige uten inngrep.

Tiltak:

Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Det anbefales å forbedre ventileringen i krypkjelleren for å redusere fuktbelastningen. Det bør gjennomføres ny faglig vurdering av borebilleaktivitet og eventuelt utføres ny behandling dersom det avdekkes aktivitet. Lokale åpninger i konstruksjonen kan være nødvendig for å kontrollere tilstanden i eldre stubbeloft og bjelkelag. Tiltakene bør gjennomføres for å hindre videre skadeutvikling og sikre konstruksjonens levetid.

# Tilstandsrapport



Fuktmerker grunnmur



Isolert stubbloft



Stubbloft kryprom

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Tretrapp mellom etasjer. Malte vanger og rekkverk. Lakkerte eiketrinn og håndløper.

## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Bod i andre etasje er ikke innredet. Det er forskalingsbord på gulv. Isolasjon og plast på vegger.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: det er fremlagt teknisk godkjenning og monteringsveiledning på membran-system. I tillegg er det fremlagt bilder av rørgjennomføringer. Det ligger dokumentasjon på bad i boligmappa.no.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.  
Overflater er malt med Jotun våtromsmaling.  
Vegger med plater fra AQUAPRO – en komplett merkevare innen vanntetting av bad og våtrom.  
I dusjnisen er det fliser på vegger.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

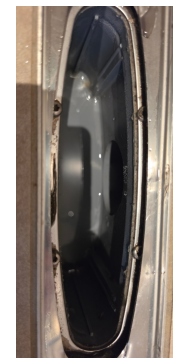
Gulvet er flislagt med sokkelflis langs vegger. Det er elektriske varmekabler i gulvet.  
Det ble målt fall på 1:100 på gulvet. Topp gulv ved dør er 30 mm over sluk.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen. Mansjett synlig i sluk under klemring.  
Eier informerer om at det er duk-membran (Mapei 200) på gulv. På vegger er det montert AQUAPRO våtromsplater med Acva pro smøremembran.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det anbefales legges en silikonefuge mellom toalett/servant og vegg.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble foretatt hullboring fra stue og inn mot våtsonen på badet. Det ble avdekket osb-plater, gips og tømmervegg.  
Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



## 2. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater (Fibo trespo). Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

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

Vindu, skyvedør og skråtak i våtsone uten fuktsikring.

Det er noen sprekker mellom list og tak, spesielt over badekar.

#### Konsekvens/tiltak

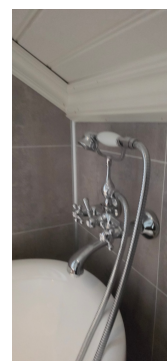
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

#### Konsekvens:

Vindu, skyvedør og skråtak i våtsone uten fuktsikring utgjør en betydelig risiko for oppfukning av materialer som ikke er beregnet for direkte vannbelastning. Over tid kan dette føre til oppsvelling, misfarging, soppvekst og råteskader i både overflater og underliggende konstruksjoner. Sprekker mellom list og tak, spesielt over badekar, kan gi vanninntrengning i skjøter og overganger som ikke er beskyttet av membran. Dersom tiltak ikke utføres, kan skadene utvikle seg gradvis og bli kostbare å utbedre.

#### Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Uegnede materialer i våtsone bør fuktbeskyttes eller skiftes ut til løsninger som tilfredsstiller krav til våtrom. Overganger og skjøter må tettes og sikres mot vannsprut. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke eventuell fuktpåvirkning bak overflatene og utbedre skader dersom de påvises.



# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble målt fall på 1:100 på gulvet. 30 mm målt fra topp gulv ved dør og til sluk.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk under badekar og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke membran i våtsoner skråtak over badekar.

#### Konsekvens/tiltak

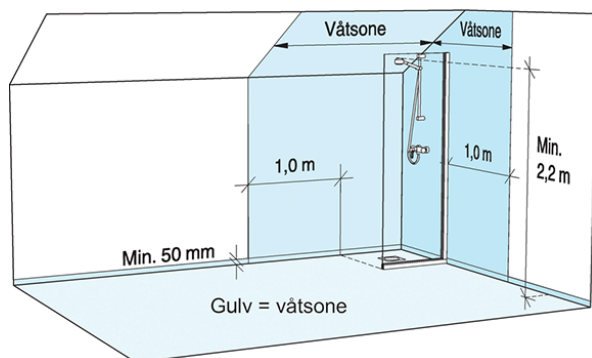
- Tiltak:

Konsekvens:

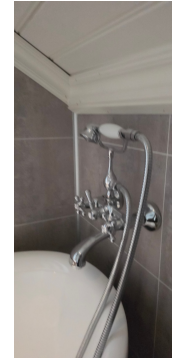
Mangelfull utførelse av membran i våtsoner, spesielt i skråtak over badekar, gir økt risiko for at vann kan trenge inn bak overflatematerialene. Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulv, men er sårbart ved gjennomføringer og overganger. Utette punkter kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner, oppsvelling av materialer og mulig utvikling av sopp eller råte. Over tid kan dette gi skjulte skader som blir kostbare å utbedre dersom tiltak ikke gjennomføres.

Tiltak:

Overflater og tettesjikt bør kontrolleres nærmere, og nødvendige utbedringer må utføres for å hindre fuktinntrengning. Områder uten membran i våtsoner bør fuktbeskyttes eller bygges om til forskriftsmessig løsning. Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig frem til tiltak er gjennomført.



Våtsoner



Ikke membran i skråtak over dusj i våt sone



Badekar i våtzone vindu



Sluk under badekar

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Hull i benkeskap på en side.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

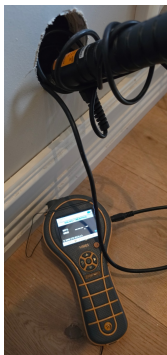
Mekanisk avtrekk og tilluft ved skyvedør.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble foretatt hullboring fra tv-stue og inn mot våtsonen på badet. Det ble avdekket rupanel og uisolert vegg, gips og osb-plater. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

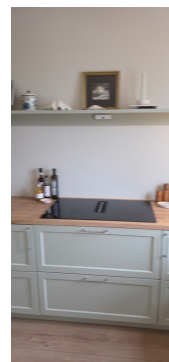
#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Det er montert integrert oppvaskmaskin, Kjøleskap, koketopp og stekeovn.

Komfyrvakt og vannstopp er montert.

Det er ikke montert sprutsikring på vegg bak koketopp. Eier informerer om at veggen er malt med vaskbar maling.

Normale bruksmerker.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Drenering går til sluk i gulv.

Stoppekran og reduksjonsventil tilgjengelig i krypkjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Fordelerskapet er plassert på bad i 2. etasje og i krypkjelleren. Det er ikke synlig isolering av rør i krypkjeller.
- Vannrørene i kjelleren bør sikres mot frost.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Manglende merking av rørkurser gjør det vanskelig å identifisere hvilke rør som går til hvilke tappsteder, noe som kan komplisere feilsøking og vedlikehold. Uisolerte vannrør i krypkjeller er utsatt for frost, spesielt i perioder med lave temperaturer. Frostskafer kan føre til sprekkdannelse i rør og påfølgende lekkasjer, som igjen kan gi fuktskader i konstruksjoner og kryprom. Rørmerkingssystemet er ellers en trygg løsning, men forutsetter korrekt merking og frostbeskyttelse for å fungere som tiltenkt.

## Tiltak:

Rørkurser i rørmerkingssystemet bør merkes tydelig for å sikre enkel identifisering ved service og eventuelle lekkasjer. Vannrørene i krypkjelleren bør isoleres for å redusere risikoen for frostskafer. Tiltakene er enkle å gjennomføre, men viktige for å sikre driftssikkerhet og hindre fremtidige lekkasjer og fuktskader.



Fordelerskapet i andre etasje



stoppekran i kryp kjeller



Fordeler skap i kryp kjeller

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Eier informerer om at alle avløpsrør i boligen ble skiftet i 2020.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

### Konsekvens:

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens på kalde flater. Over tid kan dette gi grobunn for soppvekst, luktproblemer og redusert innneklima. I rom med høy bruksbelastning, som soverom og våtrom, kan utilstrekkelig luftutskifting også påvirke komfort og helse negativt. Naturlig ventilasjon forutsetter tilstrekkelig tilførsel av friskluft gjennom ventiler, og når dette mangler, fungerer ikke systemet som forutsatt.

### Tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør utbedres. Det anbefales å etablere veggventiler eller vindusventiler i oppholdsrom som mangler dette, slik at naturlig ventilasjon kan fungere tilfredsstillende. Det kan også være behov for nærmere undersøkelser av eksisterende avtrekk og luftstrømmer. Dersom forholdene ikke bedres, bør anlegget vurderes av fagperson for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i hele boligen.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe luft/luft i stuen i første etasje.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert i krypkjelleren.

## 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

Sikringskap med 14 kurser og en hovedsikring på 50 amp. Skapet er plassert i garderoben.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

# Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2023 O. Hansen eftf as**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja O. Hansen eftf as i 2023 og Riis elektro på bad i 1. etg i 2024.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Ligger i boligmappa.no, fremvist.**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller**

registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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.

For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Eier har utbedret dreneringen i 2019. Det er synlig drensplast rundt deler av boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler topplis på drensplasten. Dette kan medføre at det kommer fukt/vann inn bak plasten.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Manglende topplist på dreinsplasten gjør at vann kan trenge inn bak plasten ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Dette kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og redusere effekten av dreneringen. Over tid kan fuktinntrengning gi saltutslag, misfarging, avskalling av puss eller i verste fall fuktskader i kjellerkonstruksjoner. Selv om dreneringen er relativt ny, svekker manglende topplist funksjonen og kan forkorte levetiden på tiltaket.

## Tiltak:

Det anbefales å montere topplist på dreinsplasten for å sikre at vann ikke trenger inn bak plasten. Tiltaket er enkelt å utføre og vil forbedre fuksikringen av grunnmuren samt bidra til at dreneringen fungerer som forutsatt.



sprekker i grunnmur



sprekker i grunnmur

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmuren er av granittblokker.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er synlig noen sprekker i granitt grunnmur innvendig og utvendig. Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt grunnmur da den er begrenset tilgang/synlighet.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

### Konsekvens:

Sprekkdannelser i en grunnmur av naturstein kan skyldes bevegelser i grunnen, setninger, frostpåvirkning eller naturlig aldring av konstruksjonen. Når deler av grunnmuren har begrenset tilgjengelighet, er det vanskelig å fastslå om sprekkene er stabile eller utviklende. Dersom sprekkene øker over tid, kan dette påvirke bæreevnen lokalt og gi risiko for utsig av masser eller deformasjoner i konstruksjonen. Uten nærmere undersøkelser kan det ikke utelukkes at det foreligger underliggende forhold som krever tiltak.

### Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av grunnmuren for å avklare årsak og omfang av sprekkene. Lokal utbedring må utføres dersom det avdekkes bevegelser eller svekkelser i murverket. Tiltaket er viktig for å hindre videre skadeutvikling og sikre at fundamenteringen fungerer som forutsatt.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Skrånende tomt.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Konsekvens:

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmuren kan føre til at overflatevann ledes mot bygningen ved nedbør og snøsmelting. Dette gir økt fuktbelastning på grunnmuren og kan over tid bidra til fuktinntrengning, saltutslag eller lokale skader på murverket. Siden boligen har kryprom, er risikoen for større konstruktive skader noe redusert, men forholdet kan likevel påvirke fuktforholdene i krypkjelleren og bidra til et mer fuktig miljø.

### Tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget faller bort fra grunnmuren. Dette vil redusere risikoen for vannansamlinger og bidra til bedre fuksikring av konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser kan være hensiktsmessig dersom det er mistanke om at terrengforholdene påvirker fuktforholdene i kryprommet.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Det er offentlig vann og avløp. Ukjent alder og type rør utvendig. Hovedvannrør i kjelleren er av plast (PEL), synlig opp av gulv i kjeller.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

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

### Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger, øker risikoen for lekkasjer, brudd og driftsproblemer. Eldre avløpsrør kan få innvendige avleiringer, deformasjoner eller sprekker som kan føre til tilbakeslag eller tette rør. Eldre vannledninger, spesielt av stål eller jern, har økt risiko for korrosjon og trykkfall, og skader kan oppstå plutselig uten forvarsel. Selv om anlegget fungerer i dag, er sikkerhetsmarginen redusert, og eventuelle lekkasjer kan medføre omfattende og kostbare skader på eiendom og grunn.

### Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak så lenge anlegget fungerer, men anlegget bør følges opp jevnlig. Avløpsanlegget bør sjekkes ved mistanke om driftsproblemer. Ved fremtidige oppgraderinger av tomt, grunnmur eller innvendige VVS-installasjoner vil det være naturlig å vurdere utskiftning av utvendige vann- og avløpsledninger. Dette vil redusere risikoen for akutte skader og gi et mer driftssikkert anlegg.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Det er ikke montert håndløper på vegg i trappen.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Eiendommen ligger i et område markert med aktsomhet kvikkleire/marinleire i hos NVE. Se vedlagt risikoreport. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak eller nærmere undersøkelser av grunnforhold i forbindelse med eksisterende bygningsmasse. Ved eventuelle bygningsmessige endringer vil det kunne komme et krav om undersøkelser.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 350 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 500 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 500 000</b>

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

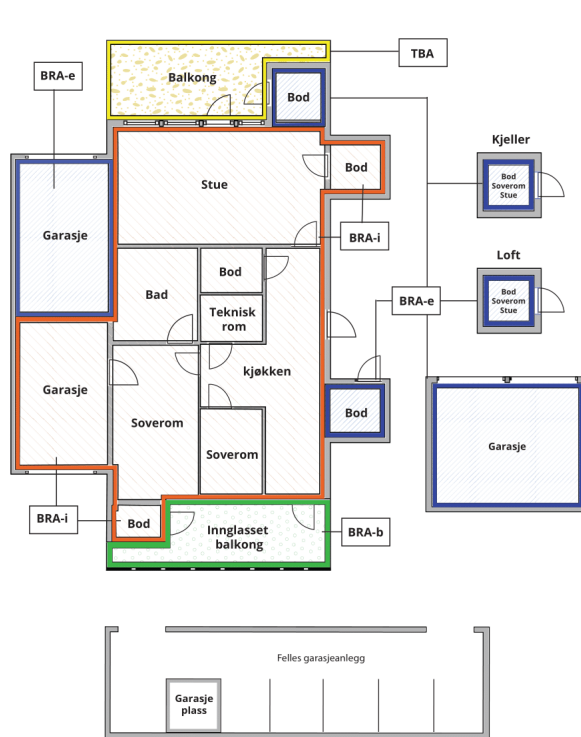
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller						15	15
1. Etasje	62			62	49		62
2. Etasje	46			46	9	21	67
Loft							
<b>SUM</b>	<b>108</b>				<b>58</b>	<b>36</b>	<b>144</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>108</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Kryperom	
1. Etasje	Kjøkken, stue, vindfang, gang, bad/vaskerom		
2. Etasje	Bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod, garderobe, tv-stue		
Loft	Uinnredet loft		

### Kommentar

I første etasje er det takhøyder fra 2,42-2,53 meter.  
I andre etasje er det takhøyde fra 2,3 meter og nedover med skråtak.  
Loft og kjeller er ikke måleverdig.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger kun tegninger av fasader, ikke plantegninger. Det lar seg derfor ikke kontrollere om innvendige planløsninger og bruk stemmer.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Stian Skammelsrud	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	49		0	736.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hjortsbergveien 54

### Hjemmelshaver

Skammelsrud Aleksandra Skogli, Skammelsrud  
Stian

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gimle, med kort vei til Halden sentrum, skole, barnehage og butikker.

### Adkomstvei

Kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende.

En mindre del av eiendommen er regulert til Blå/grønnstruktur, nåværende. Det er byggeforbud i denne delen (44m<sup>2</sup>).

### Om tomten

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

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.04.2026	Det finnes ikke planløsninger, kun fasadetegninger	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.04.2026	Det finnes ferdigattest på tilbygg av vindfang fra 2025 og rehabilitering av pipe i 2019	Gjennomgått		Nei
Risikoreport	26.03.2026		Gjennomgått		Ja
Rapport fra feier	29.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## 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 fuktinnhold 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 slitasje: 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.

- 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 ren 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."

- 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## 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/KM2218>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



PropCloud

# Risikorapport

Adresse:

3101-98-49-0-0

Hjortsbergveien 54, 1784 HALDEN

Rapport generert:

26. mars 2026



## Risikorapport

**112**

Vurderte kartlag

**6**

Identifiserte kartlag

## Identifiserte Kartlag (6)



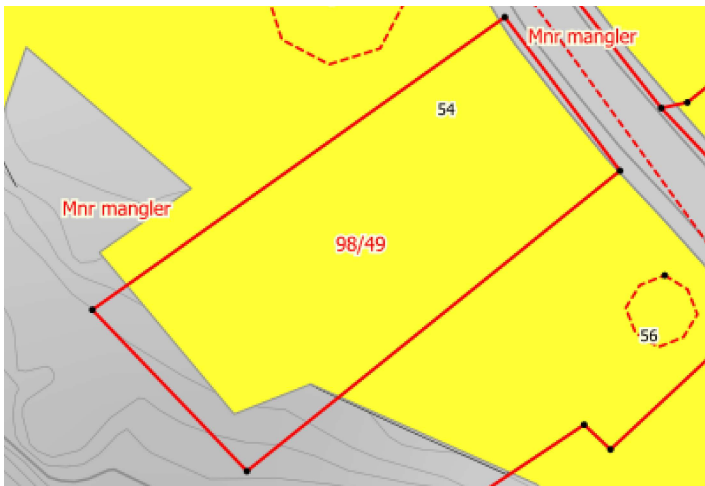
## Kartoversikt



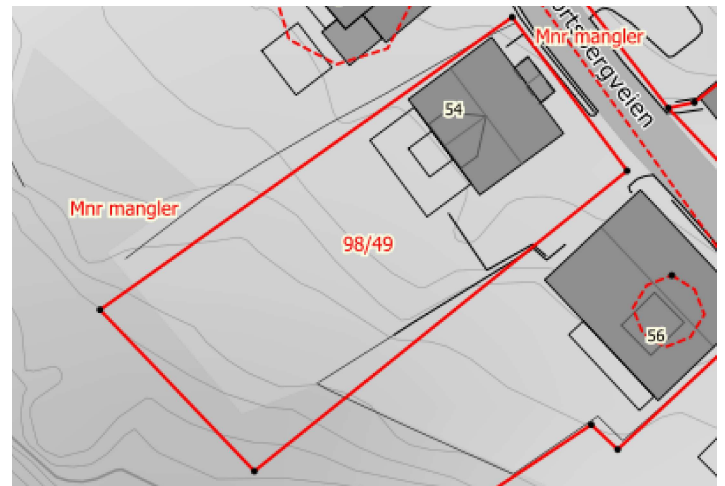
Satellittfoto



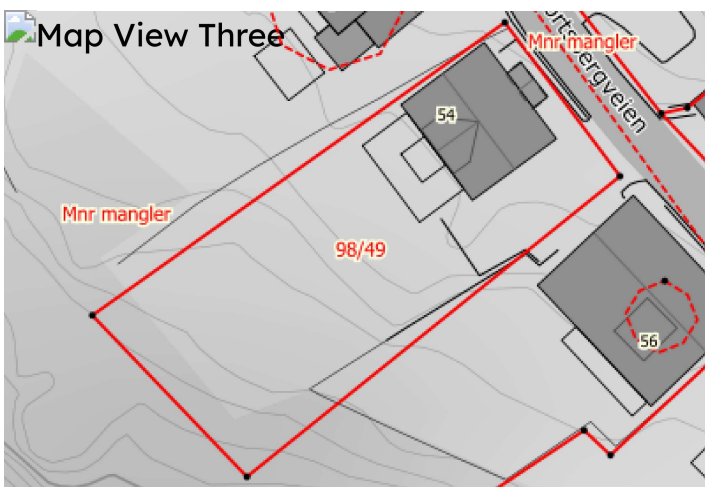
Reguleringsplaner



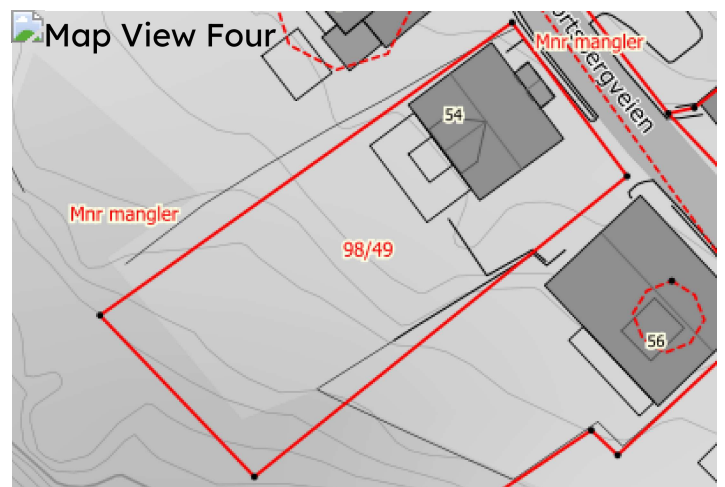
SSB Arealbruk



Vanlig kart



Kommuneplan



Kommunedelplan

## Friluftslivsområde - Kartlagt

Miljødirektoratet



- Svært viktig friluftsområde
- Viktig friluftsområde
- Registrert friluftsområde
- Ikke verdisatt friluftsområde

### Om kartlaget

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdisatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 - 2004 Kartlegging og verdisetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

### Kjekt å vite

Siden friluftsområder er områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, vil det ofte være begrensninger i omfanget man kan bygge videre på disse arealene. Dette bør hensyntas dersom man vurderer å bygge videre eller gjøre noe på eiendommen i en senere anledning.

## Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

### Om kartlaget

Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

### Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.

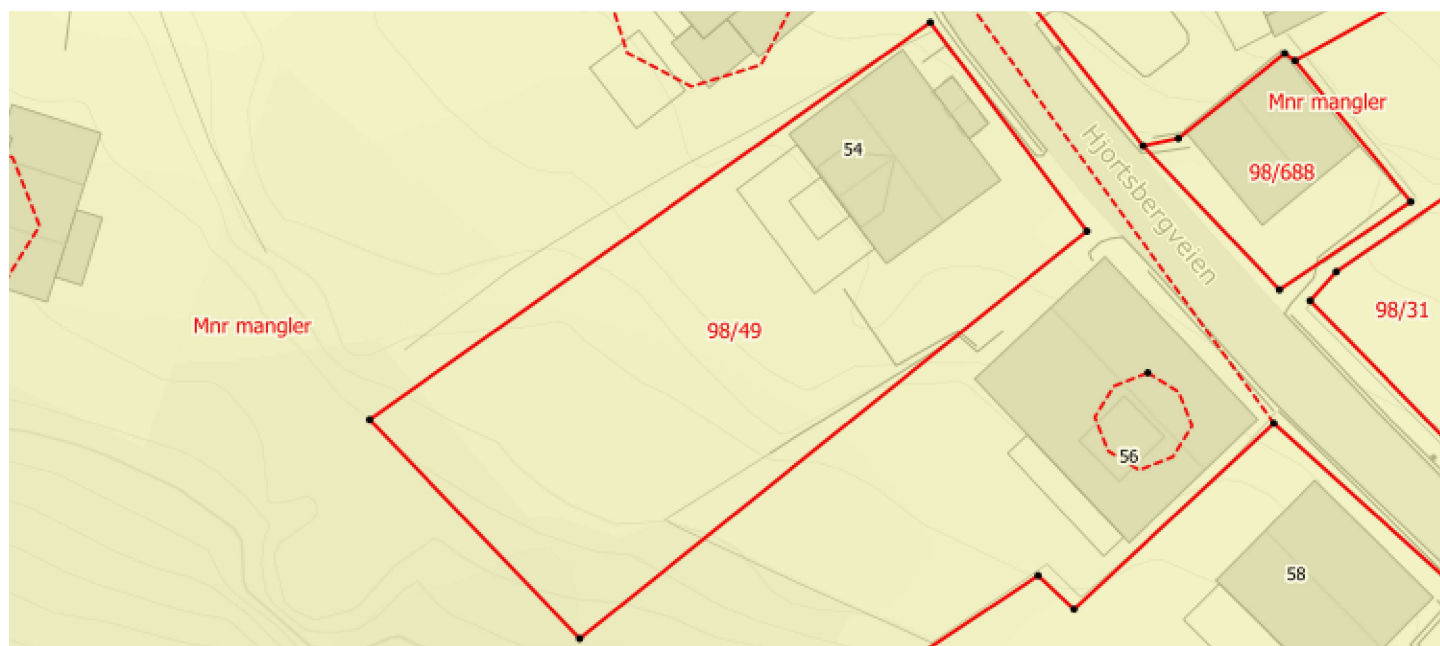
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.



## Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

### Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

### Kjekt å vite

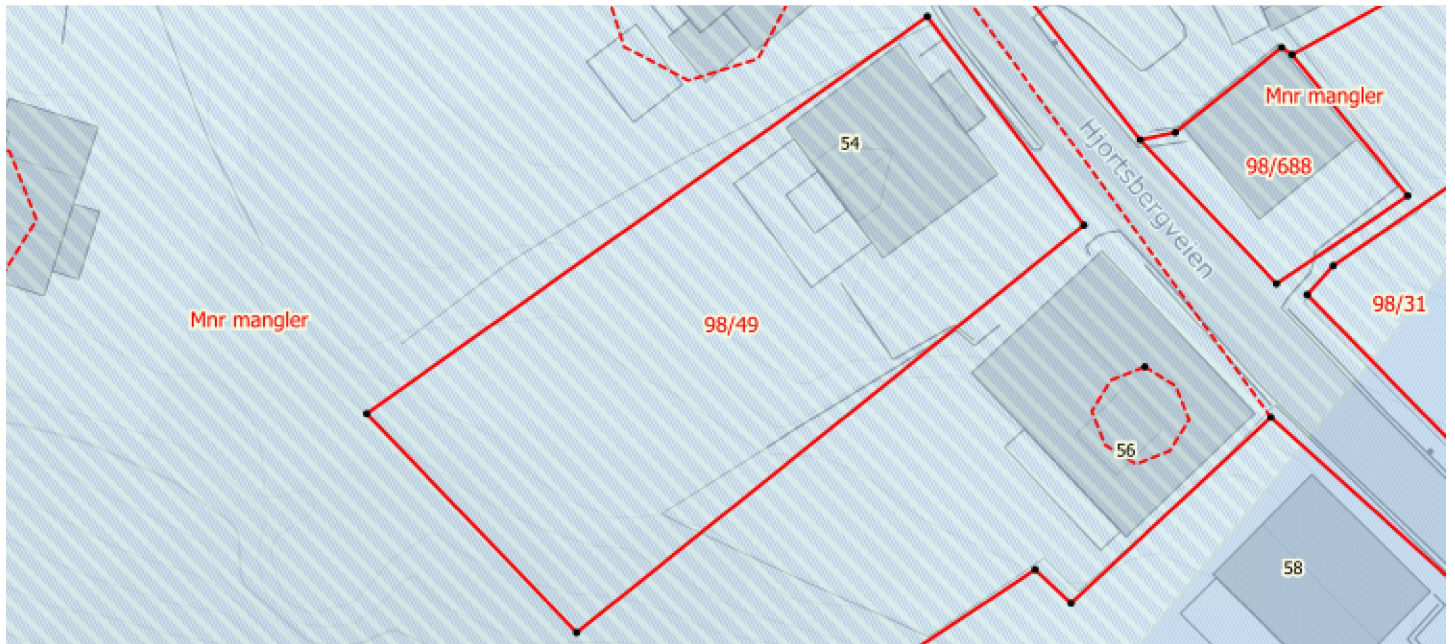
Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.



## Marin Grense

Norges geologiske undersøkelse



∇ Mulighet for marin leire, løsmassegrenser

- Ikke klassifisert for mulighet for marin leire (ingen dekning)
- Mulighet for marin leire: Svært stor
- Mulighet for marin leire: Stor
- Mulighet for marin leire: Middels
- Mulighet for marin leire: Svært stor, men usammenhengende/tynt
- Mulighet for marin leire: Liten
- Mulighet for marin leire: Stort sett fraværende
- Mulighet for marin leire ikke angitt i sjø

### Om kartlaget

From Georange og NGU: Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit.



## Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



### Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.



## Arealressurskart grunnforhold

Norsk institutt for bioøkonomi



■ Konstruert ■ Organiske jordlag ■ Jorddekt ■ Grunnlendt ■ Fjell i dagen ■ Blokkmark

### Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.