

Tilstandsrapport



Enebolig



Kjærlighetsstien 12, 1781 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 66, bnr. 665

Sum areal alle bygg: BRA: 439 m² BRA-i: 333 m²



Befaringsdato: 22.07.2025

Rapportdato: 01.09.2025

Oppdragsnr.: 13324-1649

Referansenummer: HW2005

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



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.



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 straktiltak 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.

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



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.

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 - Byggeår: 1921

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein og sinkplater med ukjent alder, tekkingen ble besiktiget fra bakkenivå og fra vinduer og balkong der dette var mulig. Siden taktekking og skorstein) ikke er observert på hele taket 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp av sink med varierende alder, piper har sokkelbeslag i stål. Vurdert fra bakkenivå.

Vegger er oppført med ukjent trekonstruksjon fra byggeåret, utside er kledt med malt stående bordkledning, ukjent alder. Plassbygget takkonstruksjon med bordtro undertak. Det er blåst inn isolasjon i den horisontale delen av takkonstruksjonen, det vil si gulvet på kaldloftet, i den delen der det er skrå himling er det isolert med spon fra byggeåret, opplyst av selger.

Vinduer på 1 og 2 etasje har malte trekarmer og 3 lags glass der det er ett enkelt glass i ytre glassramme og 2 lags isolerglass i den indre glassrammen, disse er i montert i 1985. Det er ett vindu på kjøkken med enkelt glass som kan være fra byggeåret, vindu i stue har har 2 lags isolerglass montert i 1987. Vindu i takoppløft på sørvest side har 2 lags isolerglass, montert i 1980. Vinduer i kjeller og på kaldloft har enkle glass i malte trekarmer og kan være fra byggeåret.

Hovedinngangsdør har malte trekarmer og overflater, ukjent alder. Bi inngangsdør er i teak og har 2 lags isolerglass, montert 1979.

Balkongdør til innglasset terrasse har malte trekarmer og overflater, enkelt glass + 2 lags isolerglass, fra 1985. Balkongdører på innglasset terrasse har malte trekarmer og overflater med 2 lags isolerglass og er fra 2000. Balkongdør i 2 etasje har malte trekarmer og overflater, enkelt glass + 2 lags isolerglass, fra 1985.

Balkong på 2 etasje har tak/gulvkonstruksjon som er tekket med sinkplater, rekkverk har malte overflater, ukjent alder på dette. Innglasset balkong/terrasse er oppført med trekonstruksjoner og glass/vinduer, gulv overflater er utført med fliser, oppført i 2000.

Utvendig terrasse har fliser på gulv og murt rekkverk som er pusset og malt og med skifer på toppen av konstruksjonen, oppført ca 1980.

Utvendige trapper til hovedinngang, bi inngang og inngang hybel er utført i betong og har stein heller som overflate på trinn.

Trapper til er utført i betong og har fliser som overflate.

INNENDIG

[Gå til side](#)

2 etasje.

Det er parkett på gulv på soverom mot sørøst, tregulv på gang med trapp og soverom mot sørvest, korkfliser på soverom mot nordvest og på toalettrom.

På vegger er det malt tapet og malt panel. I himlinger er det malt panel på ett soverom mot sørøst og i gang med trapp, på øvrige rom er det malt papp.

1 etasje.

Det er parkett på gulv i alle rom unntatt kjøkken der det er laminat, og vindfang og innglasset balkong der det er fliser.

På vegger er det malt tapet, malte plater og malt/beiset panel. I himlinger er det malt panel, malte plater, malt murpuss og malt

papp.

Etasjeskille er utført med trebjelkelag.

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

Piper er oppført med teglstein og har 4 kanaler. Det er montert vedovn/peisinsats på kjøkken og en åpen peis i stue, tilkoblet hver sin pipe.

Den gamle fyrkjelen i kjelleren skal være intakt og tilkoblet varmeanlegget og kan fyres med ved i følge opplysninger gitt på befaringen.

Gulv og vegger av betong, enkelte overflater er malt.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig trapp har lakkerte overflater og malt rekkverk.

Trapp til kjeller har malte overflater.

Innvendige dører har malte fyllings dørblad og malte trekarmer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etasje

Det er ikke opplyst når rommet ble oppusset, det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon på rommet.

Det er fliser på vegger og malt himling.

Det er fliser på gulvet. Høydeforskjell på gulv ved dør til sluk utgjør 17mm. Lokalt fall i nisjen utgjør 15mm av dette.

Vann på gulv vil renne til sluket før det kan renne ut av rommet.

Rommet oppvarmes med radiator og varmekabler i gulv.

Det er plastsluk i rommet, tetteskikt er utført med smøremembran, det er ikke mulig å se om det er utført riktig rundt sluket med slukmansjett.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg og servant på skapinnredning med folierte fronter og skrog. Laminat benkeplate.

Rommet har mekanisk avtrekk via ventil i himlingen, naturlig ventilasjon via ventil i vegg, tilluft under dør.

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

Bad hybel

Det er ikke opplyst når rommet ble etablert/oppusset, det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon på rommet.

Det er baderomsplater på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulv i dusjnisen og belegget på resten av gulvet, flisene ser ut for å være lagt ovenpå gulvbelegget.

Rommet oppvarmes med panelovn og radiator, ikke funksjonstestet.

Det er plastsluk i rommet og tetteskikt er utført med vinylbelegg som er klemt under klemring i sluket.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassvegg, gulvmontert toalett og servant på veggbraketter.

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i himling

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner, våtsone ligger mot yttervegg og mot kompakt tømmer/plankvegg i den eldste delen av boligen.

Vaskekjeller

Vaskerom i kjeller er originalt slik det ble bygd da boligen ble oppført. Typisk vaskekjeller fra oppføringstiden.

Vegger har overflater med malt betong/murpuss. I himlingen er det malt murpuss.

Gulvet har malt betong overflate, rommet oppvarmes av tekniske

Beskrivelse av eiendommen

anlegg som er plassert i rommet.

Det er plastsluk i rommet og malt betong som gulv overflate og tetteskikt på gulvet. Normal løsning da boligen ble oppført.

Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin.

Rommet har naturlig ventilering via ventil i vegg og vindu som kan åpnes.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger er i betong/murt utførelse.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har fabrikkmalte fronter og folierte skrog, kompositt benkeplate med underlimt vask i rustfritt stål. Det er installert oppvaskmaskin, stekeovn, microovn, kjøl/fryseskap og induksjon koketopp. Montert ny ca 2015 oppgitt på befaringen. Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Kjøkkeninnredningen i hybel har folierte fronter og skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert stekeovn og koketopp.

Det er kjøkkenventilator med avkast over tak.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Rommet har korkfliser på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himlingen.

Det er installert gulvmontert toalett og servant på veggbraketter.

Rommet oppvarmes med radiator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med kobberrør, anlegget har varierende alder.

Avløpsanlegget er utført med plastrør og noe soilrør, anlegget har varierende alder.

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes, mekanisk avtrekk fra kjøkken og badene.

Boligen oppvarmes med varmepumpe som ble montert i ny 2023 tilkoblet energibrønn fra 2005. Det er også installert/tilkoblet en gammel fyrkjele som kan fyres med ved.

Varmtvannsbereder/akkumulatortank på ca 200 liter, montert ny i 2023.

Boligen oppvarmes med vannbåren varme via radiatorer. Det er ikke opplyst alder på varmeanlegget(rør og radiatorer)

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer.

Anlegget har 63A hovedsikring og 23 underkurser hvorav 1 stk 50A, 4 stk 25A, 3 stk 15A og 15 stk 10A kurser.

Det er installert røykvarslere og slukkeutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Det er ikke kjent om det er etablert drenering rundt hele bygningen.

Det er ikke synlige tegn til at det er etablert utvendig fuksikring på grunnmuren

Det er etablert en drenering skum på østre hjørne på hybel, det er montert en pumpe i denne kummen som starter på flottør funksjon.

Uten denne i funksjon vil det kunne komme vann inn i kjelleren i følge opplysninger gitt på befaringen. Ukjent alder på anlegget.

Grunnmur er oppført i betong.

Eiendommen ligger i terreng som skrå mot sør-sørøst, tomten rundt og inntil boligen er relativt flatt.

Utvendig avløpsanlegg er utført med plastrør, ble montert nytt i

2000 da septiktank ble frakoblet.

Ukjent alder og type rør for utvendig vannledning, tilkoblet kommunalt anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 6 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det ble fremvist plantegninger på 1 etasje og 2 etasje på befaringen, disse ser det ut for at kommunen ikke har da disse ikke var en del av meglerpakken.

Tegningene stemmer ikke helt med faktiske forhold, det er bruks endret et kott på 2 etasjen der det er etablert et toalettrom, ellers er det ingen søknads pliktige endringer vedrørende planløsningen.

Drivhus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger på bygningen.

Garasje

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

Garasjeport på garasje lengst nordvest er større enn vist på tegninger.

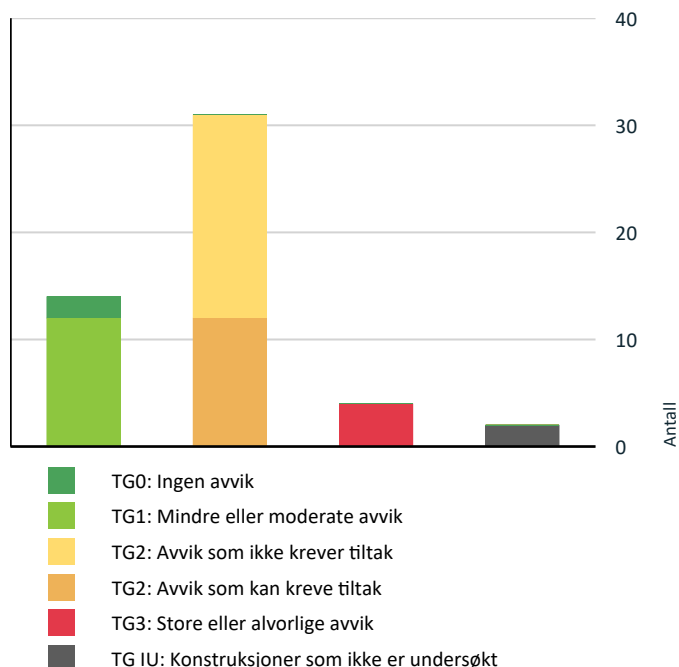
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger på bygningen.

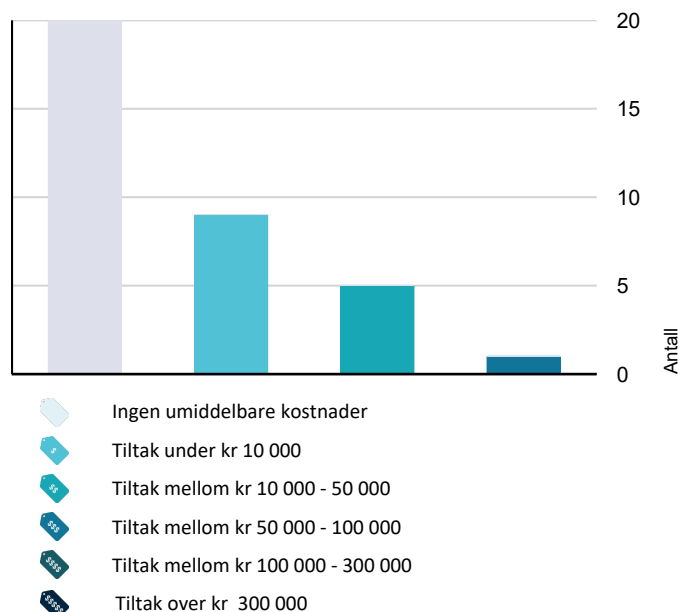
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1 Etasje > Bad hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1921

Kommentar

Oppgitt på befaringen

Standard

Boligen har en god standard for byggeåret.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt, men det er behov for diverse tiltak som fremkommer i tilstandsvurderingen.

Tilbygg / modernisering

2000	Tilbygg	Tilbygg med innglasset balkong oppført. Omlegging av avløp til separat system og tilkobling avløp til kommunalt anlegg.
1980	Tilbygg	Støpt terrasse oppført, deler av denne er nå innglasset.
1938	Tilbygg	Tilbygg med hybel oppført, årstall er usikkert.
1937	Modernisering	Varmeanlegg med oljefyr og radiatorer installert, årstall hentet på tegninger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein og sinkplater med ukjent alder, tekkingen ble besiktiget fra bakkenivå og fra vinduer og balkong der dette var mulig. Siden taktekking og skorstein) ikke er observert på hele taket 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 på 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.

Taktekkingen har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid. Risiko for lekkasjer øker med alder på tekkingen.

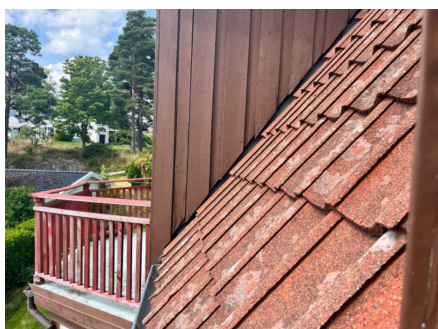
Det ble ikke funnet tegn til lekkasjer, men eldre fuktmerker på underside av konstruksjonen som var tørre på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sink med varierende alder, piper har sokkelbeslag i stål. Vurdert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:

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

Det er ikke montert stigetrinn på taket for adkomst til piper, men det er etablert feie luker på kaldloftet slik at pipene kan feies derfra. Det er begynnende rustdannelse på sokkel beslagene på piper, må påregnes utskiftet på sikt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rust på sokkelbeslag

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger er oppført med ukjent trekonstruksjon fra byggeåret, utside er kledt med malt stående bordkledning, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er generelt lite lufting i nedkant på vegger, enkelte steder er det lufter åpninger og der mangler det musesperre.

Det er enkelte steder kort avstand fra underkant av kledning til terreng og til taktekkingen, dette medfører økt risiko for skade på kledningen og løsningen krever økt behov for vedlikehold.

Det er noe bordkledning med sprekker og råteskader.

Det er ikke montert papp/vindsperre bak bordkledningen på takopppløft og på gavelvegg mot sørøst ut fra det som er synlig fra innside, dette medfører at vann som trenger inn bak kledningen kan komme inn i vegg konstruksjonen og lage skader, vær oppmerksom på dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør lages bedre lufting i nedkant på vegger og monteres musesperre. Kledning med råteskader og store sprekker må byttes. Kostnad for dette medtatt.

Ved total utskifting av kledningen, påse at det blir laget tilfredsstillende lufting bak kledningen og at avstand fra terreng og taktekkingen blir større samt at det blir montert vindsperre der dette mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ikke lufting



Mangler musesperre



Råteskadet kledning



Mangler papp/vindsperre

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygget takkonstruksjon med bordtro undertak. Det er blåst inn isolasjon i den horisontale delen av takkonstruksjonen, det vil si gulvet på kaldloftet, i den delen der det er skrå himling er det isolert med spon fra byggeåret, opplyst av selger.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er eldre merker etter fukt på takkonstruksjonen rundt piper og i himling på rom mot nordvest, kontrollert på befaringen, ikke fukt der nå.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Innblåst isolasjon



Eldre fuktmerker, tørt nå



Fuktmerker ved pipe gjennomføring, tørt nå



Fuktmerker ved pipe gjennomføring, tørt nå

Vinduer

Vinduer på 1 og 2 etasje har malte trekarmner og 3 lags glass der det er ett enkelt glass i ytre glassramme og 2 lags isolerglass i den indre glassrammen, disse er i montert i 1985. Det er ett vindu på kjøkken med enkelt glass som kan være fra byggeåret, vindu i stue har har 2 lags isolerglass montert i 1987. Vindu i takoppløft på sørvest side har 2 lags isolerglass, montert i 1980. Vinduer i kjeller og på kaldloft har enkle glass i malte trekarmner og kan være fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist andre avvik:

Det er enkelte vinduer som tar i karmen og har vridere som er tunge å betjene.

Omrømming og beslag løsninger er ikke i henhold til dagens anbefalinger, Omrømming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrømmingen og økt behov for vedlikehold.

Anbefalt avstand i byggdatablad 523.701 er minimum 6mm spalte.

Beslag er montert helt opp under vinduskarm på enkelte vinduer, medfører økt risiko for råteskade på karmen og økt behov for vedlikehold.

Vinduene er noe malingsslitt utvendig.

Det er vindu med begynnende råteskader på sørøst side i 2 etasjen.

Enkelte vinduer er overflate slitt utvendig og har behov for vedlikehold.

En glassrute på vindu i trapperom 2 etasje er sprukket.

Det er glassruter på innglasset balkong med sprekker og punktert glass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det er behov for justering av enkelte vinduer og smøring av hengsler og vridere.

Vindu med råteskade må påregnes byttet på kort sikt. Anbefaler å bytte vindu med enkelt glass på kjøkken av energi hensyn.

Løsning med omrømming krever økt behov for vedlikehold.

Utvendig overflate behandling på enkelte vinduer er nødvendig.

Sprukne/punkterte glassruter må byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Vindu på kjøkken med enkelt glass, merker etter kondensvann



Vindu på sørøst side 2 etasje, råteskade



Innsettings detaljer vindu på takoppløft



Innsettings detaljer

Dører

Hovedinngangsdør har malte trekarmer og overflater, ukjent alder. Bi inngangsdør er i teak og har 2 lags isolerglass, montert 1979.

Balkongdør til innglasset terrasse har malte trekarmer og overflater, enkelt glass + 2 lags isolerglass, fra 1985. Balkongdører på innglasset terrasse har malte trekarmer og overflater med 2 lags isolerglass og er fra 2000. Balkongdør i 2 etasje har malte trekarmer og overflater, enkelt glass + 2 lags isolerglass, fra 1985.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

En av dørene i innglasset terrasse er råteskadet, den skal byttes før salg.

Balkongdør i 2 etasje har fuktskader og må påregnes byttet på kort sikt.

Ytterdør til hybel er ikke vindtett, dørbladet er skjevt og tetter ikke mot pakninger.

Ytterdører for øvrig har noe slitte pakninger som normalt for alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør til hybel og balkongdør på 2 etasjen må påregnes utskiftet.

Bytte pakninger der disse er slitt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Inngang hybel, utett



Fuktskade på dør, balkong 2 etasje



Råteskade på dør, innglasset terrasse



Pakninger

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 2 etasje har tak/gulvkonstruksjon som er tekket med sinkplater, rekkverk har malte overflater, ukjent alder på dette. Innglasset balkong/terrasse er oppført med trekonstruksjoner og glass/vinduer, gulv overflater er utført med fliser, oppført i 2000. Utvendig terrasse har fliser på gulv og murt rekkverk som er pusset og malt og med skifer på toppen av konstruksjonen, oppført ca 1980.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Rekkverk på terrasse 1 etasje er under 60 cm, krav da konstruksjonen ble oppført var 90 cm der fallhøyde er over 1,5 meter.

Åpninger i rekkverk på balkong i 2 etasje er større enn 10 cm som er dagens krav, godkjent da boligen ble oppført.

Balkong med adkomst fra 2 etasjen er bygd som tak over karnappet, konstruksjonen er tekket med sinkplater.

Det er ikke kjent hvordan tak/gulv konstruksjonen er oppbygd, slike konstruksjoner utgjør en risiko for lekkasjer og kondens problemer om de ikke er riktig utført, det er ingen tegn til skader på synlige underliggende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Sinkplate tekkingen er noe slitt og bør byttes på relativt kort sikt. Det bør i den forbindelse undersøkes ytterligere hvordan lufting og oppbygging av tak/gulv på balkong i 2 etasjen er utført,

Rekkverk på terrasse i 1 etasjen må bygges høyere for å tilfredsstille krav da denne ble oppført, kostnad for dette medtatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Sinkplate tekking



Rekkverk for lavt

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper til hovedinngang, bi inngang og inngang hybel er utført i betong og har stein heller som overflate på trinn. Trapper til er utført i betong og har fliser som overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trinn har noe ulik høyde og inntrinn er korte på trapp er til terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk, ikke behov for strakstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ulik høyde på opptrinn, korte inntrinn



Ulik høyde på opptrinn, korte inntrinn

INNENDIG

TG 2 Overflater

2 etasje.

Det er parkett på gulv på soverom mot sørøst, tregulv på gang med trapp og soverom mot sørvest, korkfliser på soverom mot nordvest og på toalettrom. På vegger er det malt tapet og malt panel. I himlinger er det malt panel på ett soverom mot sørøst og i gang med trapp, på øvrige rom er det malt papp.

1 etasje.

Det er parkett på gulv i alle rom unntatt kjøkken der det er laminat, og vindfang og innglasset balkong der det er fliser.

På vegger er det malt tapet, malte plater og malt/beiset panel. I himlinger er det malt panel, malte plater, malt murpuss og malt papp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er bom/hulrom under enkelte fliser i vindfanget, mulig årsak kan være dårlig forarbeid før flis lim påføres underlaget og det kan være at flisene ikke er tilstrekkelig bearbeidet i limet. Konsekvensen er at fliser med hulrom lettere knekker ved belastning.

Det er generelt lite bruksmerker/ skader på overflater med tanke på alder, noe fuktsvelling på laminat og slitasje merker på parkett.

Vurderes som normal slitasje for alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe behov for oppussing og utbedring/utskifting av overflater.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er planavvik på gulvene i alle etasjer.

Planavvik i spisestue utgjør 28mm målt i hele rommet.

Planavvik i stue utgjør 33mm målt i hele rommet.

Planavvik på soverom i hybel utgjør 46mm målt i hele rommet.

Planavvik på stort soverom mot sørøst på 2 etasjen utgjør 30mm målt i hele rommet, her er lokalt avvik innenfor 2 meter på mellom 10 og 20mm.

Planavvik på soverom mot sørvest utgjør 30mm 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 uten ytterligere undersøkelser, da dette avhenger av årsak til skjevhetene og omfanget av dette. En innledende undersøkelse kan koste mellom kr 10 000 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 garderobeskap. Om det skal legges nye gulvoverflater anbefales det å avrette gulvene først.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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. Krefttrisikoen 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



Pipe og ildsted

Piper er oppført med teglstein og har 4 kanaler. Det er montert vedovn/peisinsats på kjøkken og en åpen peis i stue, tilkoblet hver sin pipe. Den gamle fyrkjelen i kjelleren skal være intakt og tilkoblet varmeanlegget og kan fyres med ved i følge opplysninger gitt på befaringen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Pipevanger er ikke synlige.

Den ene pipen er innkledt på 2 sider på 2 etasjen, slike piper skal ha alle 4 sider synlige slik at sprekker kan oppdages. Det ble opplyst på befaringen at ingen av røykkanalene som er innkledt er tilkoblet ovner pr nå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipe må enten gjøres synlig på alle 4 sider, eller det må utføres en rehabilitering med nytt røykrør i pipen.

Anbefaler dette som løsning på grunn av alder på pipen.

Ytterligere undersøkelse av fagkyndig anbefales før tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kjøkken



Stu



Fyrkjel for vedfyring

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv og vegger av betong, enkelte overflater er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

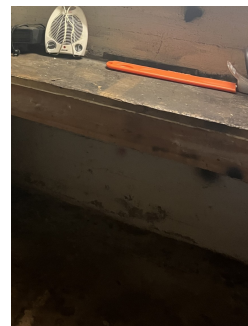
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Saltutslag



Saltutslag

Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Manglende fuktsperre medfører at det kommer fukt fra grunnen som kan påvirke undersiden på etasjeskillet. Ventileringen er ikke i henhold til anbefalinger i bygghåndboken 521.203

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Anbefaler å montere flere ventiler i arealet og montere fuktsperre på grunnen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendige trapper

Innvendig trapp har lakkerte overflater og malt rekkverk. Trapp til kjeller har malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

Åpninger i rekkverk på trapp til kjeller er større enn dagens krav.

Rekkverk på trapp fra 1 til 2 etasje er lavere enn 90 cm som er dagens krav og åpninger i rekkverket er større enn 10 cm som er dagens krav, og det mangler håndlist på vegg på trapp mellom 1 og 2 etasje og til loft, det var ingen bygningslov som regulerte dette da boligen ble oppført.

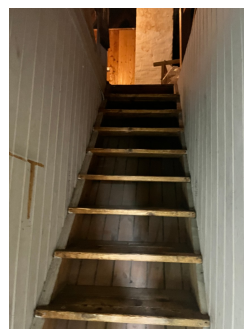
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Lavt rekkverk



Mangler håndlist på vegg

Innvendige dører

Innvendige dører har malte fyllings dørblad og malte trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Det er ikke opplyst når rommet ble oppusset, det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon på rommet.

2 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malt himling.

Vurdering av avvik:

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

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

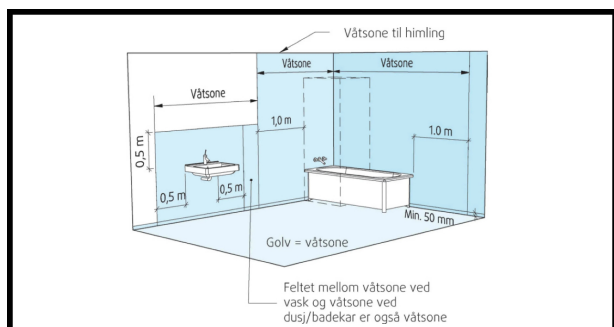
Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vedrørende vindu i våtsone, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Omfang våtsone

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet. Høydeforskjell på gulv ved dør til sluk utgjør 17mm. Lokalt fall i nisjen utgjør 15mm av dette. Vann på gulv vil renne til sluket før det kan renne ut av rommet. Rommet oppvarmes med radiator og varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er små sprekker i elastisk fuge mellom gulv og vegg i dusjnisen.

Det er ikke synlig vanntett oppkant under døren, høyde fra topp sluk til gulv ved døren er 17mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Andre tiltak:

Fuge bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekker i fuge

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet, tettesjikt er utført med smøremembran, det er ikke mulig å se om det er utført riktig rundt sluket med slukmansjett.

Vurdering av avvik:

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

Membran tettesjiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 15 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen. Det er ikke tettet rundt rør i vegg under servant, medfører risiko for at vannsøl kan komme inn i vegg.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det må tettes rundt rør i vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ikke tett rundt rør i vegg

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg og servant på skapinnredning med folierte fronter og skrog. Laminat benkeplate.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via ventil i himlingen, naturlig ventilasjon via ventil i vegg, tilluft under dør.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1 ETASJE > BAD HYBEL

Tilstandsrapport

Generell

Det er ikke opplyst når rommet ble etablert/oppusset, det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon på rommet.

1 ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegger og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

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

Vindu er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmmer/foringer og listverk som påvirkes av fukt.
Det er ikke fuget i underkant på veggplater i våsone og luke i vegg i våtsone er ikke vanntett.

Konsekvens/tiltak

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

Vedrørende vindu i våtsone, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp.
Det må fuges i underkant på veggplater og luke i vegg må utføres vanntett for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Luke i vegg



Ikke fuget i underkant på veggplater.



Vindu i våtsone

1 ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv i dusjnisen og belegget på resten av gulvet, flisene ser ut for å være lagt ovenpå gulvbelegget.
Rommet oppvarmes med panelovn og radiator, ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er fall til sluket i dusjnisen, men mindre enn 1:100. Utenfor nisen er det ikke sluk og oppkant i nisse er høyere enn oppkant under dørterskel, vann vil kunne renne ut av rommet før det kan renne til sluket. Oppbrett rundt rør gjennomføring i gulv er ikke tilfredsstillende utført.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- 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.

For å lukke avviket må det etableres fall til sluk for hele rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rør i gulv



Oppkant under dør



Oppkant ved dusjnisje

1 ETASJE > BAD HYBEL

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet og tettesjikt er utført med vinylbelegg som er klemt under klemring i sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvbelegg er ikke fagmessig sveiset i hjørner, dette medfører at vann kan renne inn i vegg/gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvbelegget må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ikke sveiset belegg i hjørner



1 ETASJE > BAD HYBEL

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassvegg, gulvmontert toalett og servant på veggbraketter.

1 ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i himling

Vurdering av avvik:

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

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > BAD HYBEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, våtsone ligger mot yttervegg og mot kompakt tømmer/plankvegg i den eldste delen av boligen.

Vurdering av avvik:

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

Overflatesøk utført uten på påvise tegn til fukt.

Rommet har ikke vært i bruk på lenge.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > VASKEKJELLER

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom i kjeller er originalt slik det ble bygd da boligen ble oppført. Typisk vaskekjeller fra oppføringstiden.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har overflater med malt betong/murpuss. I himlingen er det malt murpuss.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har malt betong overflate, rommet oppvarmes av tekniske anlegg som er plassert i rommet.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet og malt betong som gulv overflate og tettesjikt på gulvet. Normal løsning da boligen ble oppført.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Maling har diverse skader og er ikke som et vanntett belegg/tettesjikt. Vann kan enkelte steder trekke ned i betongen om det oppstår lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvet bør overflatebehandles slik at det er vanntett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > VASKEKJELLER

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilering via ventil i vegg og vindu som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilering 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

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEKJELLER

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger er i betong/murt utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har fabrikkmalte fronter og folierte skrog, kompositt benkeplate med underlimt vask i rustfritt stål. Det er installert oppvaskmaskin, stekeovn, microovn, kjøl/frysenskap og induksjon koketopp. Montert ny ca 2015 oppgitt på befaringen.

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredningen er i normal god stand for alder, hvitevarer har oppnådd ca halvparten av forventet levetid.

Det ble funnet musefeller og muselort inne i benkeskapet, det er gjort tiltak for å hindre musen tilgang og det har ikke vært noe problem etter dette i følge opplysninger fra selger.

Avløpsrør er plugget igjen med en kork, medfører risiko for lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avløpsrør må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Årstall: 2010

Kilde: Kontaktperson

1 ETASJE > KJØKKEN HYBEL

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har folierte fronter og skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert stekeovn og koketopp.

1 ETASJE > KJØKKEN HYBEL

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast over tak.

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Rommet har korkfliser på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himlingen.
Det er installert gulvmontert toalett og servant på veggbraketter. Rommet oppvarmes med radiator.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ventil i vegg.

Manglende mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft medfører at det tar lang tid å få ventilert rommet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ventil i vegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med kobberør, anlegget har varierende alder.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler at anlegget kontrolleres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran

Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør og noe soilrør, anlegget har varierende alder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Anlegget har varierende alder, anlegg som er utført med soilrør har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stakepunkt



Antatt lufting

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes, mekanisk avtrekk fra kjøkken og badene.

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 1 Varmesentral

Boligen oppvarmes med varmepumpe som ble montert i ny 2023 tilkoblet energibrønn fra 2005. Det er også installert/tilkoblet en gammel fyrkjele som kan fyres med ved.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder/akkumulatortank på ca 200 liter, montert ny i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Kontaktperson

TG 2 Vannbåren varme

Boligen oppvarmes med vannbåren varme via radiatorer. Det er ikke opplyst alder på varmeanlegget(rør og radiatorer)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Røranlegg for varmeanlegg er isolert med ukjent type isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør undersøkes ytterligere hvilken type isolasjon som er benyttet, tidligere ble det ofte benyttet isolasjon som inneholdt asbest.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ukjent type rørisolasjon

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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 63A hovedsikring og 23 underkurser hvorav 1 stk 50A, 4 stk 25A, 3 stk 15A og 15 stk 10A kurser.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1920 Anlegget er fornyet etter dette, men det er ikke oppgitt når dette er utført.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer på arbeider utført etter 1.1.99

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

Nei Anlegget ble sist kontrollert av DLE 19.9.2024 Det ble ikke funnet feil på anlegget da.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

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 forenklede 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 er installert røykvarslere og slukkeutstyr i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke kjent om det er etablert drenering rundt hele bygningen.

Det er ikke synlige tegn til at det er etablert utvendig fuktsikring på grunnmuren

Det er etablert en drenering skum på østre hjørne på hybel, det er montert en pumpe i denne kummen som starter på flottør funksjon.

Uten denne i funksjon vil det kunne komme vann inn i kjelleren i følge opplysninger gitt på befaringen. Ukjent alder på anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det var ikke vanlig å ha noen utvendig fuktsikring på grunnmur da boligen ble oppført, ukjent om det er utført noe etter oppføringsåret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Avhengig av ønsket bruk av kjelleren må det gjøres tiltak med utvendig fuktsikring og drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført i betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er sprekker i mur på innglasset balkong.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er slemmet og tettet i sprekken etter befaringen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sprekk i mur på innbygd balkong



Utbedret noe etter befaring.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terreng som skråer mot sør-sørøst, tomten rundt og inntil boligen er relativt flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eiendommen ligger i et område med noe trafikkstøy.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig avløpsanlegg er utført med plastrør, ble montert nytt i 2000 da septiktank ble frakoblet.
Ukjent alder og type rør for utvendig vannledning, tilkoblet kommunalt anlegg.

Årstall: 2000

Kilde: Offentlig informasjon

Bygninger på eiendommen

Drivhus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Bygningen har en normal standard, ringmur av betong ,konstruksjoner av aluminium, glass på vegger og plastplater på tak.
Jordgulv.

Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Drivhuset er oppført på betong ringmur, konstruksjoner over gulv er utført med natur elokserte aluminiumsprofiler og glass i vegger og plastplater på tak.

Jordgulv.

Normal enkel standard.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1983

Kommentar

Dato oppgitt på tegninger.

Standard

Garasjen har normal standard for formålet. Opprinnelig garasje (lengst nordvest) ble påbygget med boder og en ny garasjeplass, ukjent alder på opprinnelig del.

Vedlikehold

Bygningen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt for alder.

Beskrivelse

Garasjen er oppført på støpt ringmur og har støpt gulv.

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

Plassbygd takkonstruksjon som er tekket med papp, aluminium takrenner. garasjeporter i tre, plassbygd ytterdør. Det er innlagt strøm og lys.

Enkel standard.

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1921

Kommentar

Oppgitt på befaringen

Standard

Bygningen har en normal enkel standard for formålet.

Vedlikehold

Bygningen er godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthuset er oppført med trebjelkelag på ringmur og har tregulv.

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

Plassbygget takkonstruksjon med bordtro undertak, taket er tekket takstein som på boligen. Takrenner og nedløp av sink.

Plassbygde dører, vinduer med enkle glass og malte trekarmer. Det er innlagt strøm. Enkel standard.

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

Tilbygg / modernisering

1995

Endring

Bygningen ble flyttet til ny plassering på tomten og modernisert med innlagt strøm.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 550 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 300 000

Drivhus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Drivhus	Kr.	200 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 320 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	650 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	220 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 370 000
------------------------------------	------------	------------------

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

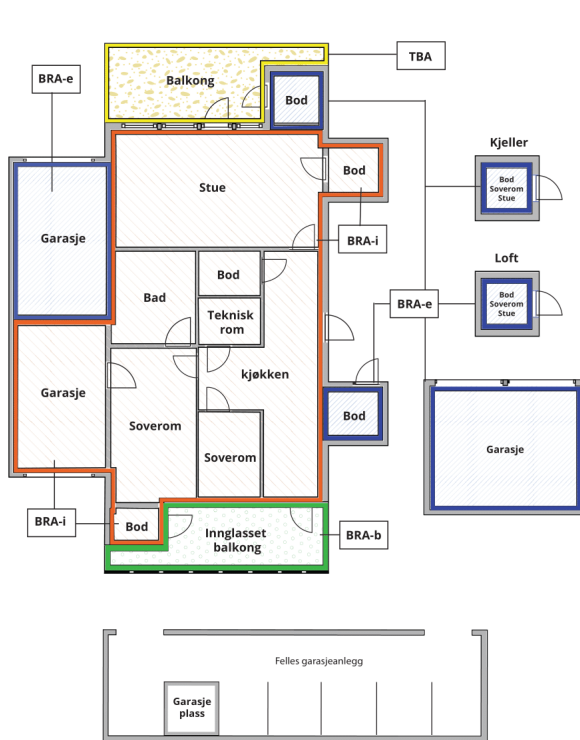
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	33			33		14	47
2 Etasje	98			98	3		98
1 Etasje	130		17	147	17		147
Kjeller	72			72			72
Krypkjeller							
SUM	333		17		20	14	364
SUM BRA	350						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft, Bod, Bod 2, Bod 3		
2 Etasje	Gang med trapp, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kott under trapp, Soverom 4, Soverom 5, Toalettrom		
1 Etasje	Vindfang, Kott, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Spisestue, Kontor, Hybel, Soverom hybel, Bad hybel, Kjøkken hybel		Innglasset balkong
Kjeller	Gang, Verksted, Vaskekjeller, Teknisk rom, Bod, Bod 2, Bod 3		
Krypkjeller	Kryperom		

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Innglasset balkong er målt inkludert areal av yttervegg.

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 i kryperom er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde.

Deler av areal i kjeller er trukket fra på grunn av høyde under 1,9 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det ble fremvist plantegninger på 1 etasje og 2 etasje på befaringen, disse ser det ut for at kommunen ikke har da disse ikke var en del av meglerpakken.

Tegningene stemmer ikke helt med faktiske forhold, det er bruks endret et kott på 2 etasjen der det er etablert et toalettrom, ellers er det ingen søknads pliktige endringer vedrørende planløsningen.

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:

Drivhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger på bygningen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		60		60	
SUM		60			
SUM BRA	60				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjeport på garasje lengst nordvest er større enn vist på tegninger.

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		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger på bygningen.

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:

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	225	125
Drivhus	0	16
Garasje	0	60
Uthus	0	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.7.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Morten Dannevig	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	66	665		0	2420.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kjærlighetsstien 12

Hjemmelshaver

Dannevig Jens-Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger like ovenfor Halden stadion med flott utsikt mot festningen, Halden sentrum og innseilingen til byen.
Gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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 plannavn G-KPLAN gjeldende fra 16.2.2023
Områdenavn i planen er BA30 (bebyggelse og anlegg)
Tomten ligger innenfor det som er definert som vernnivå 1 i Kjærlighetsstien sør.
En liten del av tomten er under hensynsone H310_2 som er definert med rasfare.

Om tomten

Tomten er stor og pent opparbeidet med steinbelegg i innkjørsel og parkeringsarealer samt gangveier inntil boligen, plen arealer og beplantning.
Det er oppført et stort drivhus.
Port i innkjørsel har elektrisk motor.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 967 800	2025	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.



Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1976

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		Det blir ikke utfylt egenerklæring	Finnes ikke		Nei
Ferdigattest avløpsanlegg	11.08.2000		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkel rapport	07.07.2025		Gjennomgått	7	Nei
Elvia	08.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Regulering	16.02.2023		Gjennomgått	60	Nei
Eiendoms kart	07.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger terrasse	17.08.1980		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger garasje	15.04.1983		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger innglasset balkong	21.02.2000		Gjennomgått	5	Nei
Tegning trase for avløp og overvann	06.01.2000		Gjennomgått	1	Nei
Vann- og avløpsverk	07.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Område analyse	07.07.2025		Gjennomgått	3	Nei
Brannforebyggende enhet	07.07.2025	Siste tilsyn utført 13.12.2024 Siste feiing utført 22.11.2023 Ingen avvik registret	Gjennomgått	2	Nei
Plantegninger 1 og 2 etasje fra byggeåret.		Mottatt på befaringen	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2025	
2	01.09.2025	
3	01.09.2025	
4	11.09.2025	Diverse rettinger.

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 dampsperran 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/HW2005>

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