

Tilstandsrapport



Enebolig



Fangebakken 24, 1788 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 5, bnr. 240

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 10.03.2025

Rapportdato: 20.05.2025

Oppdragsnr.: 12218-1456

Referansenummer: CN3998

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen

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.

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



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 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.

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 med underetasje og to etasjer.

Det er trolig gjort mye ufagmessig arbeid, spesielt på innvendige forhold.

Innredning av loftsetasjen er ikke søkt inn til kommunen.

Det finnes ingen tegninger av støttemurer, platting eller utvidelse av terrasse. Disse forholdene er trolig ikke byggesøkt.

Enebolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak med prefabrikerte takstoler med limtre drager. Det er trolig luftet tak med diffusjonsåpent undertak. Synlige luftekroker på takrenne.

Tak er tekktet med betongtakstein.

Renner, nedløp og beslag i stål. Snøfanger og stigtrinn til pipe er montert.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Synlig limtre drager i deler av tak på loft.

Isolerglassvinduer i trerammer fra byggeår hovedsakelig 3lags glass.
To vinduer i stue/kjøkken er byttet i senere tid.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er montert katteluke i dør på teknisk rom.

Det er bygget en stor terrasse i treverk med rekkverk i glass i front.
Under er det bygget en carport.
Rekkverk med liggende trespiler på siden av bolig.
Terrassemarkise er montert.
Platting bak bolig. På denne er det montert et utekjøkken og en pergola.
Det er bygget en trapp mellom hage og gårdsplass.
Det er satt opp en trevegg/gjerde inn mot naboeiendommen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, belegg og fliser. Veggene har tapet og malte overflater. Innvendige tak har malte overflater og himlingsplater.
Det er spotter i himlinger. Knevegger i loftsstuen er kledd med panel.

Boligen har isolert stålpipes og vedovn. Glassplate lagt på gulv.

Deler av underetasjen ligger under terreng. Vegger er oppført i isolerte ringmuselementer av isopor/eps, utført med 30 mm lekt og kledd med sponplater.

Boligen har lakkert tretrapp i eik. Rekkverk i glass.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Det er montert skyvedørsgarderober i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Veggene har våtromsplater/respatex. Taket er malt.
Gulvet er flislagt med sokkelflis langs vegger.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er montert skittentøyssjakt fra soverom over. En plassbygget benk bygget.
Plassbygget benk er skiftet ut etter befaring.
Normale bruksmerker.
Det er balansert ventilasjon.

Teknisk rom

Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Det er ikke montert noe sanitærutstyr i rommet.
Det er balansert ventilasjon.

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med stålkassett og badekar.
Normale bruksmerker.
Det er balansert ventilasjon

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av heltre. Det er kjølehjørne, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap og stekeovn.
Kitchen-board montert på vegg ved koketopp.
Kjøkkenvask i porselen. Vannstopp og komfyrvakt 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 på bad/vaskerom. Drenering går til gulv i bad/vaskerom.
Stoppekran tilgjengelig i teknisk rom.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet står i teknisk rom.
Fjernkontroll montert på veggen.

Varmtvannsbereder på 300 liter plassert i teknisk rom. Tanken er dobbelt mantlet (170/120 liter).

Det er montert sentralstøvsuger i boligen. Sentralen er i teknisk rom.
Det er vannbåren varme i gulv i første etasje og underetasjen, med unntak av en del av inngangspartiet i følge eier.
Fordelerskapet er plassert i teknisk rom, rør er merket i skap. Det er en sentral for trådløse termostater. Synlig sirkulasjonspumpe.
Varmepumpen er tilkoblet borehull.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Digital måler er montert. Skapet er plassert i teknisk rom.
Det er montert 19 kurser og en hovedsikring på 63 amp.
Bryter til varmekabel i gårdsplass er under skapet.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Utvendig pusset.
Det er bygget flere støttemurer på eiendommen.
Skrånende fjell-tomt.

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og
avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 6 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Loftet er kun godkjent som uinnredet loft. Det er innredet som en loftsstue.

I underetasjen er vegg mellom teknisk rom og vaskerom fjernet. Rommet er i bruk som teknisk rom.

Terrasser er bygget større enn på tegninger. Det finnes ikke tegninger av støttemurer.

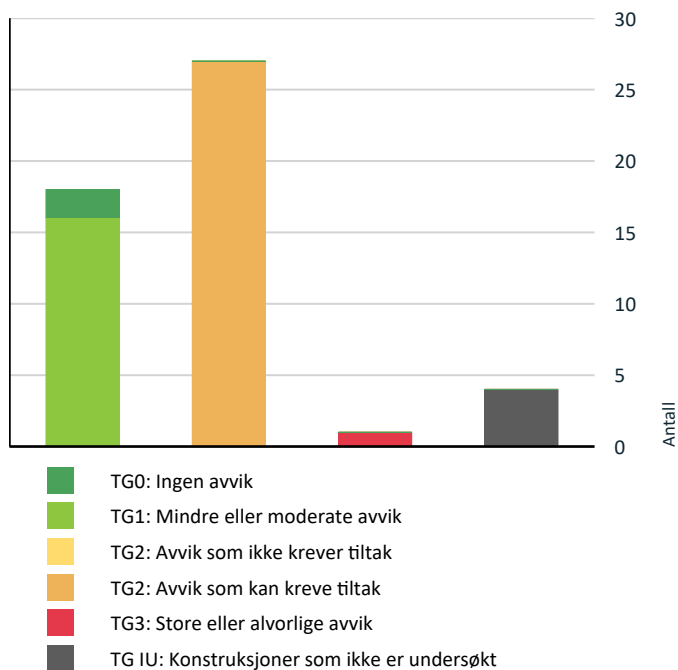
Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

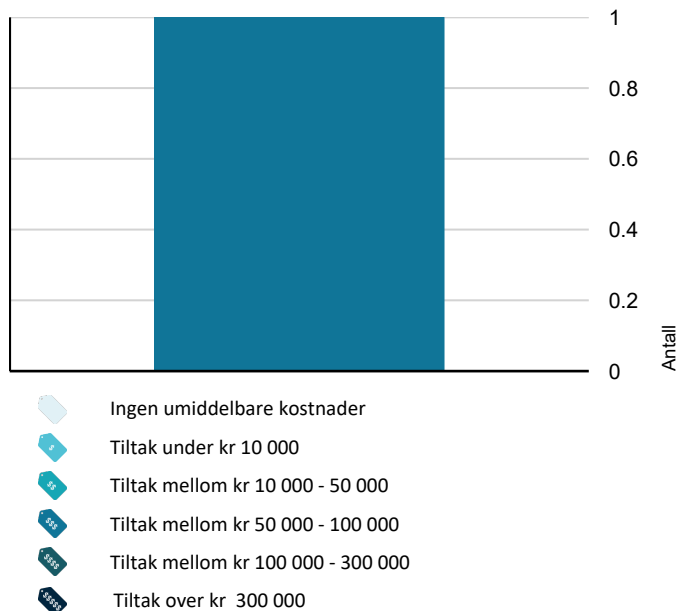
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Våtrom > Underetasje > Teknisk rom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Teknisk rom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2016

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Montert el-bil lader (El-partner)
2022	Modernisering	Lagt varmekabler i oppkjøringen til huset
2022	Modernisering	Gjort utbedringer på vannbåren varme
2016	Ombygging	Loftsetasjen innredet
	Modernisering	Satt opp tregjerde mot naob (egeninnsats)
	Modernisering	Asfaltert oppkjøring og gårdsplass
	Tilbygg	Utvidet terrasse/platting og montert utekjøkken (egeninnsats)
	Tilbygg	Bygget terrasse foran bolig (egeninnsats)
2019	Modernisering	Skiftet to stuevinduer i karnapp
2016	Modernisering	Kjøkken fra Ikea (montert ved egeninnsats)
2025	Modernisering	Montert rekkverk på utvendige trapper og støttemurer

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak med prefabrikerte takstoler med limtre drager. Det er trolig luftet tak med diffusjonsåpent undertak. Synlige luftekroker på takrenne. Tak er tekket med betongtakstein. Tak er kun inspisert fra bakken-nivå. Undertak er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål. Snøfanger og stigtrinn til pipe er montert. Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

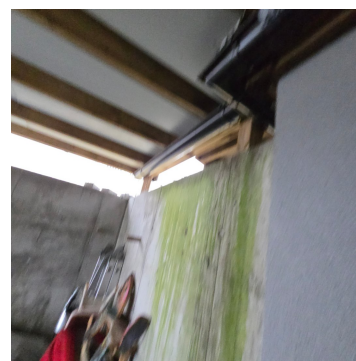
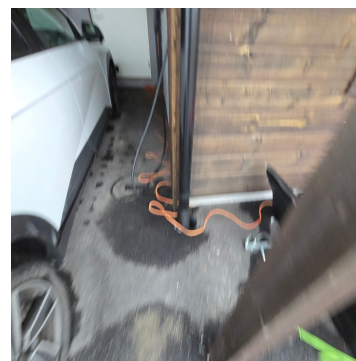
Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Synlige rennemerker i carport. Trolig punktvis lekkasjer. Synlig grønnske og fuktmerker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Kledningen som går ned til terrenget blir fort misfarget og skjoldete. Noen musebånd har for store åpninger. Endeved og kantved rundt dør er ikke malt.

Konsekvens/tiltak

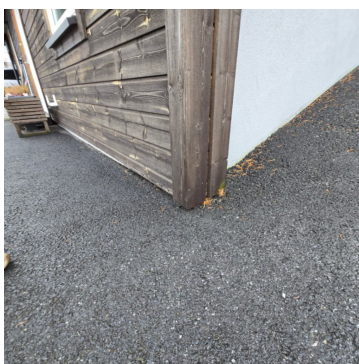
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Musebånd bør utbedres.

Ubehandlet treverk bør behandles.

Kledning som har liten avstand til terreng bør fjernes eller fukt beskyttes.

Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Synlig limtredrager i deler av tak på loft.

Det er kun tilgang til inspeksjon i kott på den ene siden av loftet. Det er synlig isolasjon i tak og gulv.

Trolig diffusjons åpent undertak (uluft) bør undersøkes nærmere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Limtredrageren fremkommer ikke på tegninger. Takkonstruksjonen er bygget annerledes enn prosjektert i tegninger.

Det er åpninger i dampspærren ved luke til kott.

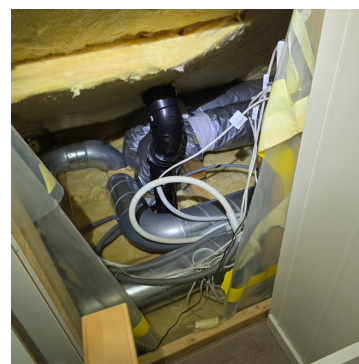
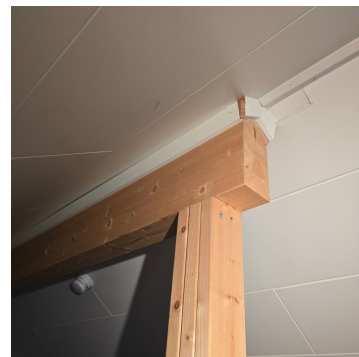
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser rundt takkonstruksjonen.

Det anbefales etablering av inspeksjonsmuligheter til kott på den andre vegg/siden også.

Dampspærren bør tettes i luke til kott.



! TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer i trerammer fra byggeår hovedsakelig 3lags glass. To vinduer i stue/kjøkken er byttet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er noe svelling i vinduskarm på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.



! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er montert katteluken i dør på teknisk rom.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Det er bygget en stor terrasse i treverk med rekkverk i glass i front. Under er det bygget en carport. Rekkverk med liggende trespiler på siden av bolig. Terrassemarkise er montert. Platting bak bolig. På denne er det montert et utekjøkken og en pergola. Er bygget ved egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Søyler på terrasse er i treverk og går helt ned til bakken. Vil føre til økt fuktopptrekk.

Det er noen glass-paneler på rekkverk som har løsnet og sklidd i festene.

Eier har utbedret dette etter befaring.

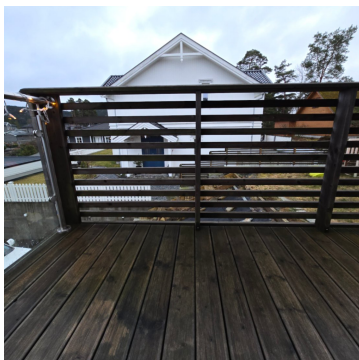
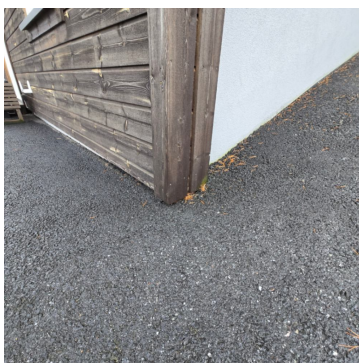
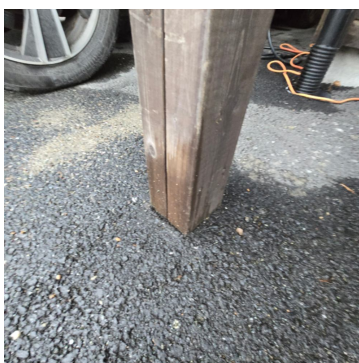
Det er avstander over 2 cm mellom liggende spiler. Vil medføre en fare for klatring.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Trestolpene bør fuktsikres/heves.

Rekkverk med liggende spiler bør sikres mot klatring.



TG 1 Utvendige trapper

Det er bygget en trapp mellom hage og gårdsplass. Denne er bygget ved egeninnsats.

TG 1 Andre utvendige forhold

Det er satt opp en trevegg/gjerde inn mot naboeiendommen.

Gjerdet er rettet opp etter befaring.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, belegg og fliser. Veggene har tapet og malte overflater. Innvendige tak har malte overflater og himlingsplater. Det er spotter i himlinger. Knevegger i loftsstuen er kledd med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er glipper/utglidninger i skjøter på laminatgulv, samt noen merker og hull. Noe knirk i gulv i stue/kjøkken.

Noen sprekkeformasjoner i himlinger. Merker på vegger og himlinger.

Noe manglende avslutninger i boligen.

Det er noe utglidninger mellom himlingsplater på loft. Listverk av forskjellig type.

Det er trapping mellom laminatgulv og flisgulv i hall.

Noe bom i flis.

Det mangler noen eikelister. Glipper mellom list og gulv i noen rom.

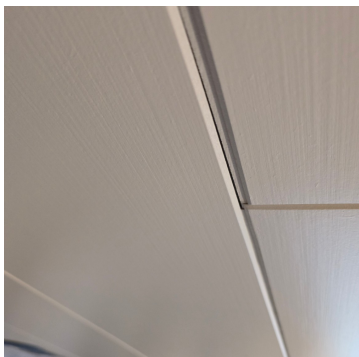
Innvendige overflater er bygget hovedsakelig på egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov umiddelbare tiltak. Jevnlig vedlikehold må beregnes.

Tilstandsrapport



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene.
Planavvik på ± 5 mm målt i stue/kjøkken og loftsstue, målt med laser over hele gulvet.

! TG 1 Gulv mot grunn

Støpt og isolert plate på grunn i underetasje.
Planavvik på ± 5 mm målt i hall og på soverom, målt med laser over hele gulvet.

! TG 2 Radon

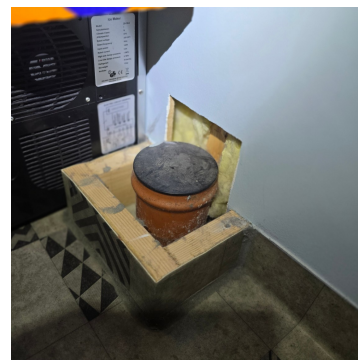
Boligen er oppført etter krav i teknisk forskrift av 2010 (TEK10), og skal være oppført med godkjent radonsperre. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er synlig rør fra radonbrønn opp av gulv på teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipen og vedovn. Glassplate lagt på gulv.
Det er fremlagt rapport fra feier. Siste tilsyn ble utført i 2025. Ingen avvik eller anmerkninger.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av underetasjen ligger under terreng. Vegger er oppført i isolerte ringmurselementer av isopor/eps, utført med 30 mm lekt og kledd med sponplater.

Det ble foretatt fuktmåling i hull som allerede var i vegg i teknisk rom.
Normale fuktverdier målt i bunnsvill mot gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Det er brennbar isolasjon i thermomur som ikke er tilfredsstillende tildekket og har delvis åpne flater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må monteres gipsplater og hulrom må isoleres.

Thermomur-elementene stables oppå hverandre og fylles med en kjerne av betong som armeres horisontalt og eventuelt vertikalt. For å hindre at den brennbare isolasjonen blir involvert i utvikling og spredning av en brann, må den brannbeskyttes for eksempel med gipsplater, steinull eller murpuss.

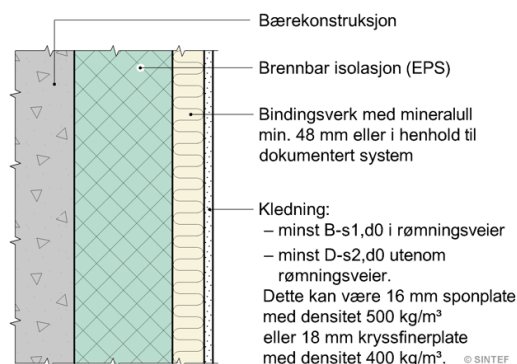
Hulrom/utlekking innvendig mot EPS-isolasjon må full isoleres. Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt eventuelle mulige løsninger/tiltak for å sette et mer nøyaktig prisestimat.

Eier har innhentet et tilbud på utbedring. Tilbudet er gyldig tom 31.12.25 og er på kr 99 990,-. Det er ikke gjort noen nærmere undersøkelser rundt tilbudet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eksponert EPS isolasjon



Eksempel på preaksepterte løsning

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp i eik. Rekkverk i glass. Det ble registrert noe knirk i trappen. Anses som normalt.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe svelling i nedkant av badedør.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



TG 2 Andre innvendige forhold

Det er montert skyvedørsgarderober i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe skjevheter på skyvedører. Noe manglende avslutninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skyvedører bør justeres. Noe ferdigstillelse bør beregnes.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det må forutsettes at det ble innhentet en kontrollerklæring i forbindelse med søknad om ferdigattest. Det er over 5 år siden ferdigattest, og krav til oppbevaring av dokumentasjon er utgått.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromsplater/respatex. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er noe manglende avslutninger og fuktsikring ved fordelerskap. Noe sprekker i himling og store glipper i taklister. Løse papirstimler i skjøter.

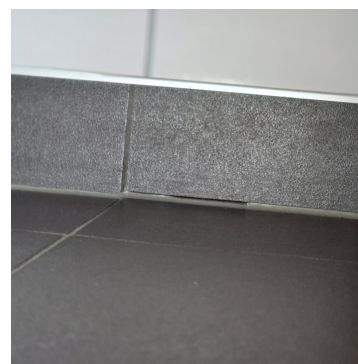
Veggplater er montert feil i nedkant (feil list i nedkant plater). Plate på toppen av sisternekassen er løs.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Det må gjøres noe utbedringer av overflater.

Utbedring av fuktsikring nedkant plater bør undersøkes nærmere.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med sokkelflis langs vegger.

Det ble målt fall på 30 mm fra topp gulv ved dør og til sluk. Fall målt til 1:100.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

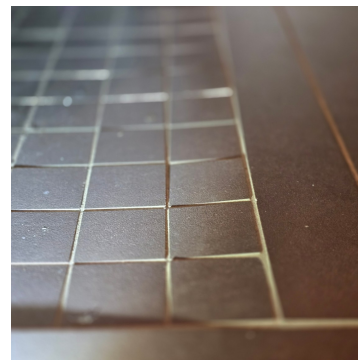
Det er en noe trapping i flis (mosaikk flis i dusj nisje). Kan medføre noe vannansamlinger.

Det er sprekker i silikonfuge i overgang vegg/gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er synlig mansjett under klemring i sluk. Ingen synlig membran.

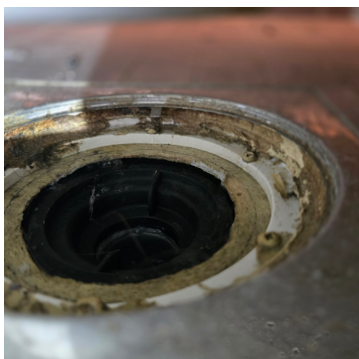
Vurdering av avvik:

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

Det er manglende tetting rundt rørgjennomføringer.

Det er fare for fuktopptrekk på mansjett når denne ikke er smurt med membran.

Rørgjennomføringer bør fuges/tettes for å forhindre vann inn i konstruksjonen.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er montert skittentøyssjakt fra soverom over. En plassbygget benk bygget.

Plassbygget benk er skiftet ut etter befarings.

Normale bruksmerker.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det må tas hulltaking når det er tilgang til boligen.

UNDERETASJE > TEKNISK ROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er et teknisk rom ikke et våtrom.

UNDERETASJE > TEKNISK ROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

UNDERETASJE > TEKNISK ROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Det er lokalt fall til sluk.

Eventuelt lekkasje vann vil ledes til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det anbefales etablering av topp membran på terskler/dører minimum 25mm over sluk.

UNDERETASJE > TEKNISK ROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Dokumentasjon må innhentes for å oppnå TG1.



UNDERETASJE > TEKNISK ROM

! TG 1U Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke montert noe sanitærutstyr i rommet.

UNDERETASJE > TEKNISK ROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > TEKNISK ROM

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Rommet er et teknisk rom, ikke et våtrom.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det må forutsettes at det ble innhentet en kontrollerklæring i forbindelse med søknad om ferdigattest. Det er over 5 år siden ferdigattest, og krav til oppbevaring av dokumentasjon er utgått.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

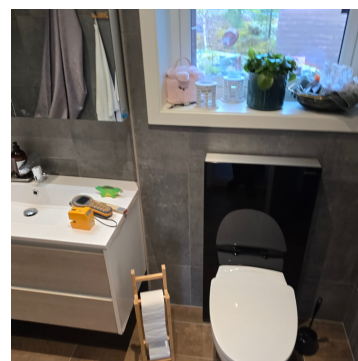
Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det ble målt opp til 35 mm fall fra topp gulv ved dør og til sluk. Fall målt til 1:100.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er trapping i flis rundt badekar. Kan trolig føre til noe vannansamlinger.

Noe sprekker i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Silikonfuger bør utbedres.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Det er trolig ikke smurt membran på mansjett i sluk. Kan føre til at mansjetten trekker vann.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med stålkassett og badekar. Normale bruksmerker.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

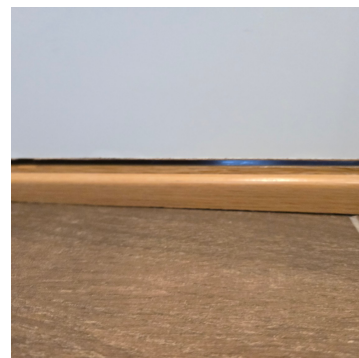
Det er balansert ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Luftespalte ved dør er noen smalere enn 10 mm som er anbefalt.

Konsekvens/tiltak

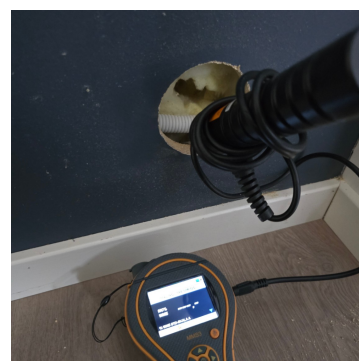
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra soverom og inn mot våtsonen på badet. Det ble avdekket ru-panel og isolasjon inn mot bad. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølehjørne, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap og stekeovn. Kitchen-board montert på vegg ved koketopp. Deksel over kjølehjørnet er løst slik at man kan komme til for inspeksjon. Kjøkkenvask i porselen. Vannstopp og komfyrvakt montert. Kjøkkenet er fra Ikea og er montert ved egeninnsats.

Vurdering av avvik:

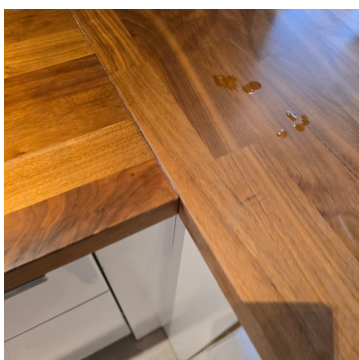
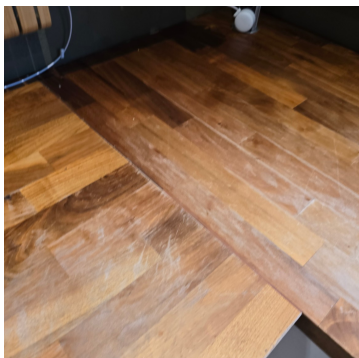
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er en del trapping i skjøter på benkeplaten. Mye merker og slitasje på fronter. Heng i fronter og noen løse håndtak. Det mangler fuktsikring under benkeplaten ved oppvaskmaskinen. Det er noe irr og rust i nedkant av dør på kjølehjørnet. Det er noe treg avrenning i vask. Sokler er løse. Noe svelling i skjøter på laminatgulv ved oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er et løst deksel over ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Deksel bør festes tilstrekkelig.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap på bad/vaskerom. Drenering går til gulv i bad/vaskerom. Stoppekran tilgjengelig i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

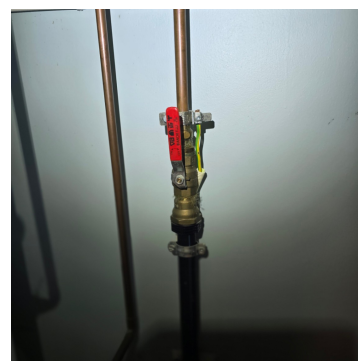
- Det er avvik:

Det er noen løse tettehylser på varerør i kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tettehylser bør festes.



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet står i teknisk rom. Fjernkontroll montert på veggen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble observert noe støy fra aggregatet på befaringsdagen. Kan skyldes tett filter og/eller dårlig innregulert anlegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må skiftes filter i aggregatet årlig. Jevnlig service må beregnes. Det anbefales innregulering eller innhenting av dokumentasjon på innregulering av anlegg.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 300 liter plassert i teknisk rom. Tanken er dobbelt mantlet (170/120 liter).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nederste delen av tanken er koblet ut.

Det er trolig 170 liter varmtvann i bruk på tanken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser.



TG IU Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger i boligen. Sentralen er i teknisk rom. Sentralstøvsugeren er ikke funksjonstestet.

TG 2 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i gulv i første etasje og underetasjen, med unntak av en del av inngangspartiet i følge eier. Fordelerskapet er plassert i teknisk rom, rør er merket i skap. Det er en sentral for trådløse termostater. Synlig sirkulasjonspumpe. Varmepumpen er tilkoblet borehull. Anlegget er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen rør til varmpumpe som går langs vegg utvendig. Disse er ikke festet tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendige rør bør festes bedre.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Digital måler er montert. Skapet er plassert i teknisk rom.
Det er montert 19 kurser og en hovedsikring på 63 amp.
Bryter til varmekabel i gårdsplass er under skapet.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det mangler samsvarserklæring fra byggeår. Utførende firma har gått konkurs. Det foreligger kontrollerklæring utført av Rikelektro as i 2025. Avvik ble lukket. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring fra lukking av avvik.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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 forenklede 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.

Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

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

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen synlig drenering. Anbefaler nærmere undersøkelser eller innhenting av dokumentasjon.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Utvendig pusset.

Forstøtningsmurer

Det er bygget flere støttemurer på eiendommen. Det er bygget tregjerde på støttemurer.

Terrengforhold

Skrånende fjell-tomt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Lagring

Byggeår

2016

Kommentar

Antatt byggeår

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Beskrivelse

Maskinlaftet utebod. Tak tekket med betongtakstein.
Boden står på tresviller.

Det mangler takrenne på den ene siden.
Noen synlige skjevheter.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 300 000
Uteområder	Kr.	300 000
Borehull vannboren varme	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 610 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 250 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	40 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 290 000
------------------------------------	------------	------------------

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

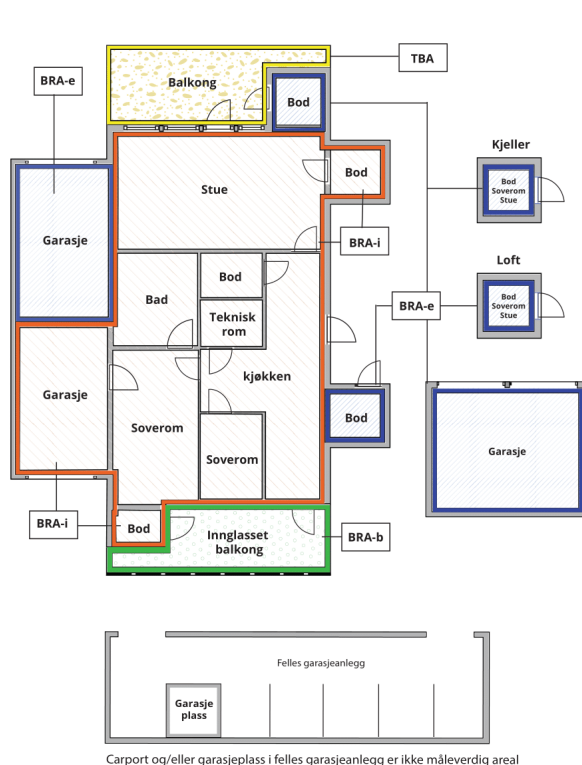
Hva er måleverdig areal?

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 byggtetnisk 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)				
Underetasje	68			68			68
1. Etasje	75			75	76		75
Loft	32			32		14	46
SUM	175				76	14	189
SUM BRA	175						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Bod/teknisk, Bad/vaskerom, Teknisk rom		
1. Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Bad		
Loft	Loftstue, Kott		

Kommentar

På loftet er takhøyden fra 1,1-2,5 meter.
Første etasje har en takhøyde på 2,39 meter og i underetasjen er den 2,4 meter.
Kott er ikke målbart.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loftet er kun godkjent som uinnredet loft. Det er innredet som en loftsstue.
I underetasjen er vegg mellom teknisk rom og vaskerom fjernet. Rommet er i bruk som teknisk rom.
Terrasser er bygget større enn på tegninger. Det finnes ikke tegninger av støttemurer.
Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er for lite dagslys på loftstue.
Det må monteres rømningsstige fra loft.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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	153	22
Bod	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Rolf Are Haugs-Eilertsen Ulrikke Irene Akerbæk	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	5	240		0	924 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fangebakken 24

Hjemmelshaver

Akerbæk Tore Marius, Akerbæk Ulrikke Irene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Isebakke. Det er gangavstand ned til vannet.

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. Eiendommen ligger innenfor Strandsone - Oslofjorden.
Reguleringsplan G-104 Isebakke-Fange, regulert til bolig og felles avkjørsel.

Om tomten

Skrående tomt med fjell, noe naturtomt, gressplen og asfaltert gårdsplass. Det er lagt varmekabler i bakken opp til huset.

Tinglyste/andre forhold

Det er fremlagt en tinglyst veirett fra 2007. Veien har i senere tid blitt kommunal, så det anses at den ikke gjelder for denne eiendommen lenger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
850 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	10.03.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	07.03.2025		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	11.03.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.03.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	07.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.03.2025		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	07.03.2025		Gjennomgått		Nei
Veistatuskart	07.03.2025		Gjennomgått		Nei
Risikorapport	10.03.2025		Gjennomgått		Nei
Rapport fra feier	07.03.2025		Gjennomgått		Nei
Rapport fra el-kontroll	19.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tinglyst veirett	07.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2025	
2	23.06.2025	
3	24.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CN3998>

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