

# Tilstandsrapport

 Kjedet enebolig

 Margrethe Schweigaards gate 7, 1778 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 66, bnr. 700

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m<sup>2</sup> BRA-i: 150 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.01.2025

Rapportdato: 27.01.2025

Oppdragsnr.: 12218-1438

Referansenummer: DC1170

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen

Vår ref:



**TAKST**  
**FAG AS**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 lufttethetsmålinger 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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Boligen går over tre etasjer og er hovedsakelig oppført i trekonstruksjoner med grunnmur og kjeller av betong. Saltak tekket med betongtakstein.  
Egen hage foran boligen med terrasse. Felles gårdsplass og garasjeanlegg. Leiligheten eier en garasje i felles garasjeanlegget.

Det var en brann i naboileiligheten i 2020. Dette medførte noen skader på denne leiligheten. Disse ble utbedret i regi av forsikringsselskapet.

## Kjedet enebolig - Byggeår: 1951

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

I hht tidligere takst er tak tekket med lekter, sløyfer, papp og betongtakstein i 2004.  
Deler av takstein, undertak og underlags papp byttet i forbindelse med utbedring etter brann i 2021.  
Undertak av rupanel, synlig på loft.  
Renner, nedløp og beslag i stål.

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

Plassbygde takstoler fra byggeår. Det er boret hull til ventilering i gesimskasser.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Noen vinduer er fra 2021 og har 3-lags glass.  
I kjelleren er det noen vinduer med enkelt lags glass fra byggeår.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er bygget en terrasse og platting utenfor stuen i leiligheten.  
Terrasse utenfor gang i andre etasje.  
Tretrapp opp til inngangsparti og mellom terrasse og platting.  
Eier informerer om at det er et helle-lagt område der det står en pergola.  
Det er satt opp et gjerde langs veien.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og flis. Det er lagt varmemefolie i gulv i første etasje, med unntak av toalettrom.  
I andre etasje er det lagt varmemefolie i soverom og gang.  
Veggene har malte plater, tapet, malt betong og panel. Innvendige tak har malte plater og panel.  
Spotter montert i flere himlinger.

Vedovn med glassdør og plate på gulv. Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur.  
Feieluke tilgjengelig på loft og i kjeller.  
En eldre vedovn montert i kjeller.

Kjeller er oppført i støpt betong, fra byggeår. Uten fuksikring og isolasjon.

Boligen har malt tretrapp. Sklisikring montert i trinn.  
Tette trinn opp til andre etasje, åpne trinn til kjelleren.

Innvendig har boligen malte glatte dører.  
Skyvedør i glass og smijern mellom stue/kjøkken og stue.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad

Vegger av malt betong. Malt overflate i tak.  
Gulvet er flislagt med sokkelflis langs vegger.  
Rommet har elektriske varmekabler.  
Gulvet er tilnærmet helt flatt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.  
Avløp fra dusj og servant går i rør langs gulv til sluk.  
Håndkletørker montert på vegg.  
Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

## Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det ble målt fall på 1:100. Topp gulv ved dør er 35 mm over sluk.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.  
Håndkletørker montert på vegg.  
Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

## Vaskerom

Veggene og himling har malte plater.  
Gulvet har vinylbelegg. Det er ikke varme i gulvet.  
Det ble målt fall på 1:100 på gulv. Det er oppbrett av membran på ca 15 mm ved terskel.  
Det er montert utslagsvask, enkel innredning og opplegg til vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk med bryter.

## KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Kvik, med laminert benkeplate og glassplate på vegg over benken.  
Det er integrert koketopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin. Plass til kjøleskap.  
Komfyrvakt og vannstopp montert.  
Utslagsvask montert i høyskap.  
Avtrekk montert i koketopp.

[Gå til side](#)

## SPESIALROM

Det er montert vegghengt toalett og servant i toalettrommet.  
Flislagt gulv med sluk. Avløp fra servant går i rør til sluk.  
Ventil i vegg. Panel på vegg.  
Det er montert servant og toalett.  
Vannstopp montert på gulvet.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og plast. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert på bad i andre etasje.  
Stoppekran på bad i kjelleren. Vannstopp montert.  
Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Luft-til-luft varmepumpe montert i gang i første etasje.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Tanken er plassert på bad i kjeller. Den er fra 2021.

Sikringsskap montert i gang i første etasje.  
Oppgradert i forbindelse med brann i naboeliligheten.  
Det er montert 20 kurser og en hovedsikring på 32 amp.  
Eldre inntaksskap på soverom i kjeller.

Det er montert innbrudds- og brannalarm fra Verisure. Avtalen kan trolig videreføres.  
Brannslukker fra 2017 observert.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Det er trolig drenering fra byggeår. Ikke synlig.  
Bygningen har betonggrunnmur.  
Tilnærmet flat tomt.  
Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp og vann via private stikkledninger.  
Det er eldre, galvaniserte rør opp av gulv i kjeller.  
I hht tidligere takst ligger den en septik-tank nedgravd ved innkjørselen.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 250 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Kjedet enebolig

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

Det er åpnet opp flere innvendige vegger i første etasje.

Kjøkken, stue og spisestue er blitt ett rom.

Vindfang og entré er slått sammen til en gang med trapp.

Tidligere kott og garderobe er ombygget til et toalettrom.

I andre etasje er tre mindre soverom bygget om til to soverom. Tidligere kott er i bruk som vaskerom.

I kjelleren er det innredet et soverom i et rom tegnet inn som tørkerom. Det er etablert bad i tidligere vaskekjeller og et toalettrom i tidligere kott.

Endringer av rom inn deling er hovedsakelig endret av tidligere eiere.

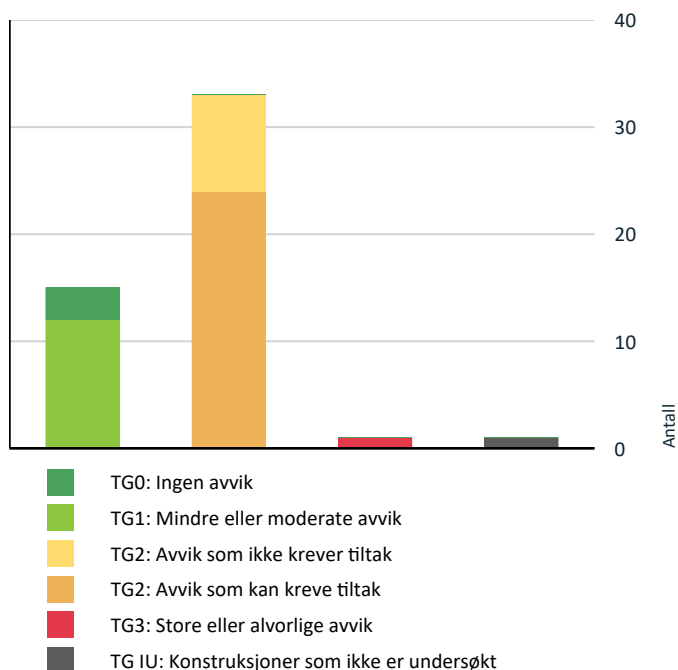
Tiltakene er trolig ikke byggesøkt.

### Garasje (del av)

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

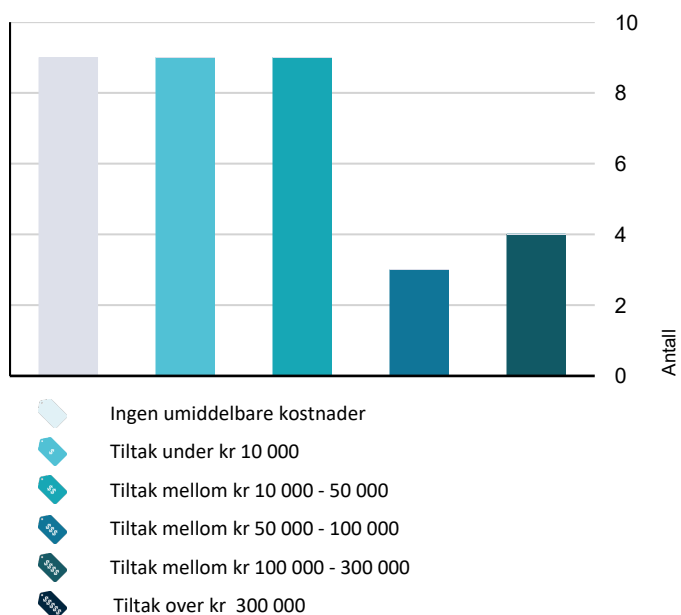
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Kjedet enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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



# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## KJEDET ENEBOLIG

### Byggeår

1951

### Kommentar

Ihht tegninger

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Normal standard

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold

## Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Brannskille mot naboileilighet utbedret, med to lags gips på begge gavlvegger (mot boenheter på vær side), etter en brann i naboileiligheten.
2021	Modernisering	Kledning på gavlvegg og fasade mot hage skiftet. Isolert innvendig med 5 cm.
2021	Modernisering	Blåst inn isolasjon i etasjeskillene. Ikke på loft.
2021	Modernisering	Satt inn to-fløyet terrassedør.
2000	Modernisering	Nye vinduer
2021	Modernisering	Innvendige overflater fornyet.
2021	Modernisering	Montert nytt kjøkken fra Kvik
2021	Modernisering	Bad i andre etasje utvidet og pusset opp (STB as, Halden rørleggerservice, Halden flis og malerservice)
2023	Modernisering	Montert ny varmepumpe (Elisenberg elektro)
2021	Modernisering	Oppgradert toalettrom i første etasje
2021	Modernisering	Etablert vaskerom i andre etasje (STB as, Halden rørleggerservice, Halden flis og malerservice)
2021	Modernisering	Montert ny luke til loftet
2018	Modernisering	Oppgradert toalettrom i kjeller
2024	Tilbygg	Nytt terrassegulv og plattning med tretrapp (Laucius bygg as)
2021	Modernisering	Byttet vindu kjøkken (nord)
2021	Modernisering	Montert brann stige fra terrasse/balkong i ander etasje.
2021	Modernisering	Etablert nytt rømnings vindu fra bad i kjeller.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

I hht tidligere takst er tak tekket med lekter, sløyfer, papp og betongtakstein i 2004. Taket var dekket med snø på befaringsdagen. Deler av takstein, undertak og underlags papp byttet i forbindelse med utbedring etter brann i 2021. Undertak av rupanel, synlig på loft.

## Vurdering av avvik:

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

Undertaket er trolig fra byggeår.

Taktekkingen ellers er fra ca 2004, i følge tidligere takst.

Det er svertesopp og fuktmerker i undertak, spesielt rundt pipe og i nedkant mot gulv.

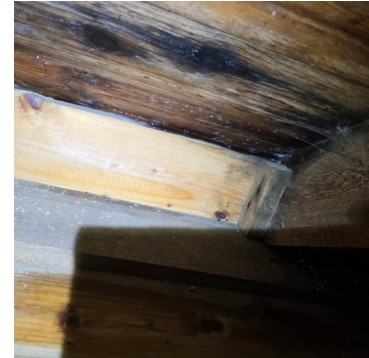
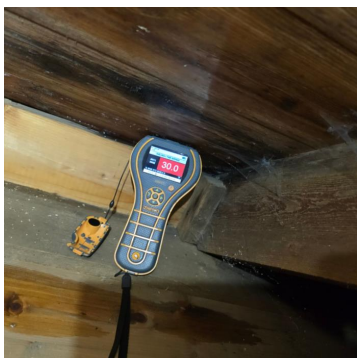
Det er noe synlig vann/snø-inndriv rundt ventiler. Det ble målt opp til 30 vekt% fukt i undertaket på befaringen. Slike verdier vil variere med årstider og temperaturer. Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av fukt, sopp og råte.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- 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.

Det må beregnes ytterligere undersøkelser rundt lufting av loft. Utbedringer må beregnes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## ! TG 2 Nedløp og beslag

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Snøfangere anbefales monteret.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Gavlvegg mot nr 9 er gjenoppbygget etter brann i 2021. Gavlv-vegg mot nr 5 er gipset igjen over vindu på innsiden av loft.

## Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

## Konsekvens/tiltak

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

Normalt vedlikehold og oppgraderinger må beregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Det er tilgang til loft via luke i himling i andre etasje. Plassbygde takstoler fra byggeår. Det er boret hull til ventilering i gesimskasser.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er ikke isolering i gulv mellom andre etasje og loft.

Det er spor etter borebiller i taksperrer.

Senteravstanden mellom takstoler er mer enn dagens standard på cc 0,6 meter

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

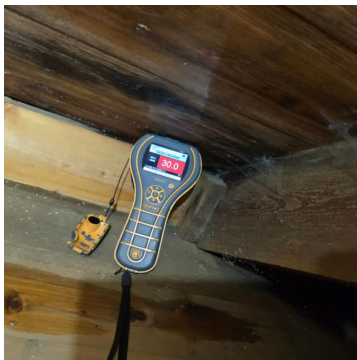
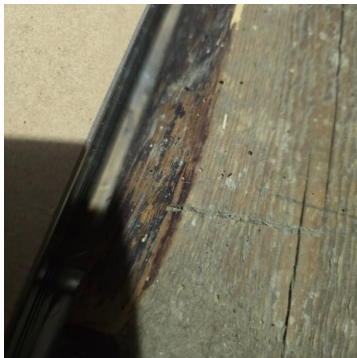
Ved omlegging av tak må bæringen undersøkes nærmere og utbedringer må beregnes.

Det anbefales isolering i gulv mot andre etasje. Dampspærre bør monteres.

Tilstrekkelig ventilering må sikres ved omlegging av tak.

Det anbefales nærmere undersøkelser av borebiller i taksperrer.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## ! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Noen vinduer er fra 2021 og har 3-lags glass. I kjelleren er det noen vinduer med enkelt lags glass fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

Det er noen sprekker i utvendige vinduskarmer.

Noen hakk og bruksmerker på innvendige rammer og belisting.

Det er sprekke i vindu på matbod i kjeller.

På det ene soverommet er det noen svartesopp mellom glass og karm på et vindu. (Er vasket bort av etter befaring, i følge eier).

Synlig kondensering. Det er ingen ventil i rommet.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Noe vedlikehold må beregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

På terrassedøren mangler det beslag og tetting i underkant av dør. Noe manglende belisting.

Det må beregnes ferdigstillelse av utvendig belisting og beslag på terrasse dør, samt generelt vedlikehold og justeringer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

Det er bygget en terrasse og platting utenfor stuen i leiligheten. Det er lagt nytt gulv fra Møre Royal, i følge eier.

Terrasse utenfor gang i andre etasje.

## Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er trolig slitt gulv på terrassen i andre etasje.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp opp til inngangsparti og mellom terrasse og platting. Eier informerer om at det er et helle-lagt område der det står en pergola.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Gjelder trapp fra terrasse til platting.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Andre utvendige forhold

Det er satt opp et gjerde langs veien.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlige skjevheter på gjerdet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold må beregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og flis. Det er lagt varmemefolie i gul vi første etasje, med unntak av toalettrom.

I andre etasje er det lagt varmemefolie i soverom og gang.

Veggene har malte plater, tapet, malt betong og panel. Innvendige tak har malte plater og panel.

Spotter monteret i flere himlinger.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen sprekkdannelser. Ellers normale bruksmerker.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Det anbefales nærmere undersøkelse av overflater i kjeller, oppgraderinger må beregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene.

Planavvik på 10-15 mm målt i stue/kjøkken og gang i første etasje og 10-25 mm på soverom og gang i andre etasje, målt med laser over hele gulvet.

## Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

- 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Radon

Eier informerer at det er gjennomført radonmåling. Rapport er fremvist og er tilgjengelig i boligmappa.no.

## TG 2 Pipe og ildsted

Vedovn med glassdør og plate på gulv. Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur.

Feieluke tilgjengelig på loft og i kjeller.  
En eldre vedovn montert i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er noen sprekkdannelser i brannmur og himling på det ene soverommet.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjeller er oppført i støpt betong, fra byggeår. Uten fuksikring og isolasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det ble hullboret fra gang og ut mot vegg under terreng. Det ble målt over 30 vekt% fukt. Merkbar fukt på isolasjon. Det er råte i bunnsvill i vegg. 20 vekt% målt i gulvfliser.

Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av råte, mugg og sopp.

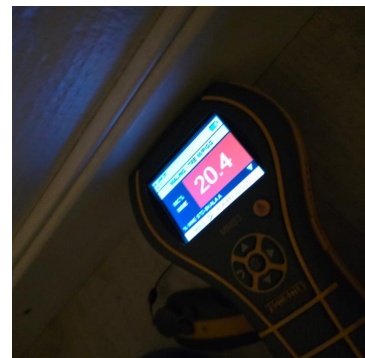
Høye fuktindikasjoner målt på overflater.

På flislagt gulv i gang er det synlige saltutslag i fuger og noe merkbare skjevheter. Hulrom under fliser.

### 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. Det anbefales ikke utføring av slike konstruksjoner. Tiltak må beregnes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Sklisikring montert i trinn.  
Tette trinn opp til andre etasje, åpne trinn til kjelleren.

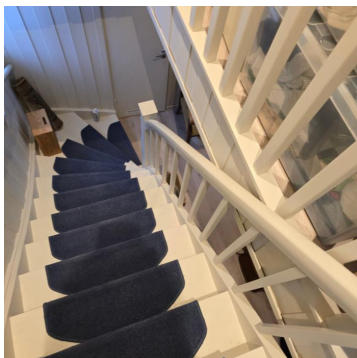
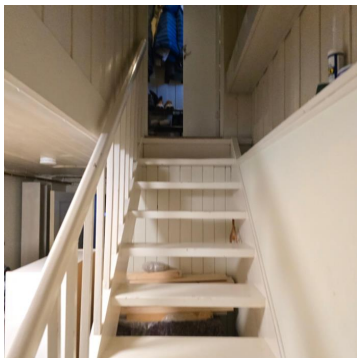
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.  
Skyvedør i glass og smijern mellom stue/kjøkken og stue.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet ble utvidet og rehabilitert i 2021 i forbindelse med en forsikringssak etter brann i naboileiligheten.  
Dokumentasjon ligger i boligmappa.no.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det ble målt fall på 1:100. Topp gulv ved dør er 35 mm over sluk.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Det er rennesluk i dusjnise og vanlig rundt sluk under badekar.

### Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det er ikke synlig membran eller mansjett på rørgjennomføringer. Noen sprekker i silikonefuger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dokumentasjon må innhentes for å oppnå TG1.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



Ikke synlig membran/mansjett rundt rør.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Håndkjetørker montert på vegg.

## 2. ETASJE > BAD

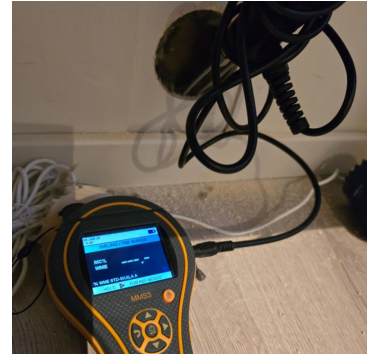
### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra gang og inn mot våtsonen på badet. Det ble avdekket rupanel inn mot bad og uisolert vegg. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



## 2. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerommet ble utvidet og rehabilitert i 2021 i forbindelse med en forsikringssak etter brann i naboleiligheten.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene og himling har malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Gleder fuktbestandig materiale i våt sone rundt vaske kum.  
Det er sprekk i plateskjøt på vegg.

#### Konsekvens/tiltak

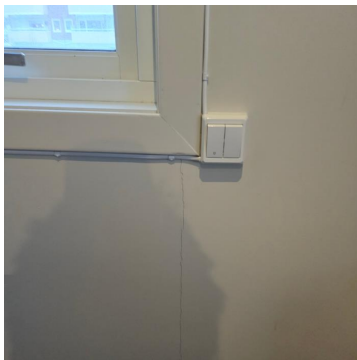
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vegger bør oppgraderes med fuktbestandige materialer for å oppnå dagens standard og krav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Det er ikke varme i gulvet. Det ble målt fall på 1:100 på gulv. Det er oppbrett av membran på ca 15 mm ved terskel.

#### Vurdering av avvik:

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

Det anbefales å forlegge membran ved terskel til min 25mm over topp sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 2. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Det er ikke membran på vegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tettesjikt på vegger må etableres og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav.

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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## 2. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert utslagsvask, enkel innredning og opplegg til vaskemaskin.

## 2. ETASJE > VASKEROM

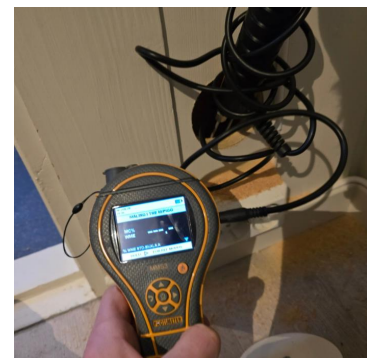
### ! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med bryter.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra gang og inn mot vaskerommet. Det ble avdekket isolert vegg med rupanel mot våtrom. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



## KJELLER > BAD

### Generell

Pusset opp i 2021 i forbindelse med skade etter brann. Sluk ikke skiftet.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger av malt betong. Malt overflate i tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlige saltutslag på yttervegger og sprekk i mur langs vindu. Det ble målt høye fuktindikasjoner på vegg mot terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstanden å overvåkes, tiltak må vurderes utfra bruk og endinger over tid.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med sokkelflis langs vegger. Rommet har elektriske varmekabler.

Gulvet er tilnærmet helt flatt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det mangler silikonfuge i topp av sokkelflis.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Det anbefales etablering av silikonfuge i topp av sokkelflis.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## KJELLER > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk uten klemring og ukjent tettesjikt/membran. Det er fremlagt bilder av membran.

#### 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 slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Sluk må byttes i forbindelse med oppgradering av innvendig bunnledninger.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## KJELLER > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.  
Avløp fra dusj og servant går i rør langs gulv til sluk.  
Håndklettørker montert på vegg.

## KJELLER > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

## KJELLER > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Kvik, med laminert benkeplate og glassplate på vegg over benken.  
Det er integrert koketopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin. Plass til kjøleskap.  
Kombifryvakt og vannstopp montert.  
Utslagsvask montert i høyskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen fronter har noe heng.

Det er noe svelling i benkeplaten ved oppvaskmaskinen.

Oppvaskmaskinen er ikke festet i innredningen.

Noen sokler er løse. Eier har festet sokler og oppvask maskin etter befarings.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppvaskmaskinen bør festes.

Benkeplaten bør fuksikres ved oppvaskmaskinen.

Fronter bør justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtrekk montert i koketopp.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er montert vegghengt toalett og servant i toalettrommet.  
Flislagt gulv med sluk. Avløp fra servant går i rør til sluk.  
Ventil i vegg. Panel på vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er noe sprekker i panel på vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## KJELLER > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er montert servant og toalett.  
Vannstopp montert på gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og plast. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert på bad i andre etasje.

Stoppekran på bad i kjelleren. Vannstopp montert.

Eier informerer om at hovedstoppekranen er i naboileiligheten.

#### Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre kobberrør.

Noe merkbar skrangling i kobberrør.

Hovedvannrøret går i gjennom vegg og inn til naboileiligheten.

#### 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 utskifting av rør.

# Tilstandsrapport

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

#### Vurdering av avvik:

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

Nytt avløp fra 2 egt og ned til kjeller etter relasjons og utbedringer 2021, noe gjenstående i kjeller gulv.

#### 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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## Kostnadsestimat: Under 10 000

### TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe montert i gang i første etasje.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Tanken er plassert på bad i kjeller. Den er fra 2021.

### 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 bygnings sakkyndig 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.*

Sikringskap montert i gang i første etasje. Oppgradert i forbindelse med brann i naboeligheten.

Det er montert 20 kurser og en hovedsikring på 32 amp. Eldre inntaksskap på soverom i kjeller.

#### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1951**  
**Noe oppgraderinger 2021.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Arbeider gjort etter 2017 er kun utført av registrert elektro installasjonsvirksomhet. Før det er det ukjent (Tidligere eiere).**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det foreligger samsvarserklæring for arbeid utført i 2021.**
4. 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**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

7. 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**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og**



# Tilstandsrapport

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.

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.

## Generell kommentar

Det er noe gjenstående el-anlegg fra byggeår. Eldre inntak og trådkabler i kjeller. Noe oppgraderinger og utskiftninger må beregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert innbrudds- og brannalarm fra Verisure. Avtalen kan trolig videreføres.

Brannslokker fra 2017 observert.

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det er trolig drenering fra byggeår. Ikke synlig.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Grunnmuren var delvis dekket med snø på befaringsdagen. Deler er ikke inspisert.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Terrengeforhold

Tilnærmet flat tomt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Marin Leire hos NVE.

## Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er ikke behov for tiltak eller nærmere undersøkelser av grunnforhold i forbindelse med eksisterende bygningsmasse. Ved eventuelle bygningsmessige endringer vil det kunne komme et krav om undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Det er eldre, galvaniserte rør opp av gulv i kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

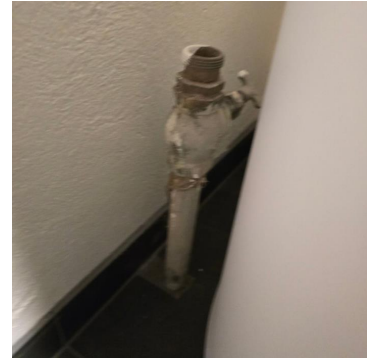
## Konsekvens/tiltak

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

Utskifting av utvendige vann/avløpsledninger må bregnes byttet i nær fremtid.

Det kan medføre ekstra kostnader i forbindelse med nedstøpe rør under kjellergulv.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 2 Septiktank

I hht tidligere takst ligger den en septik-tank nedgravd ved innkjørselen.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

## Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales nærmere undersøkelser.

Det må beregnes sanering ved omlegging av utvendig vann og avløp.

Det er ikke framvis noe pålegg om dette på eiendommen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Bygninger på eiendommen

## Garasje (del av)



### Anvendelse

Parkering

### Byggeår

1951

### Standard

Lav standard

### Vedlikehold

Noe etterslepene vedlikehold

### Kommentar

Ihht tegninger

### Beskrivelse

Den ene garasjen i garasjeanlegget tilhører denne leiligheten.  
Garasjen er i uisolert treverk. Grovstøpt plate på mark.  
Sidehengslet treport. Innvendige vegger er kledd med treullplater.

Garasjen har synlige skjevheter. Det mangler en takstein.  
Noe råte i undertak, gesimskasser og i kledning.

Garasjen var delvis dekket med snø på befaringsdagen.  
Noe vedlikehold og oppgraderinger bør beregnes.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Kjedet enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 800 000
<b>Sum teknisk verdi - Kjedet enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 200 000</b>

### Garasje (del av)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje (del av)</b>	<b>Kr.</b>	<b>70 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 270 000</b>
------------------------------------	------------	------------------



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Kjedet enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	47			47	
1. Etasje	52			52	15
2. Etasje	51			51	4
Loft					
<b>SUM</b>	<b>150</b>				<b>19</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>150</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang , Toalettrom , Bad , Soverom , Bod 1, Bod 2		
1. Etasje	Stue/kjøkken , Gang , Toalettrom		
2. Etasje	Soverom 1, Soverom 2, Bad , Vaskerom , Gang		
Loft	Uinnredet loft		

### Kommentar

Takhøyden er 2,03 meter i kjelleren.  
I første og andre etasje er takhøyden 2,39 meter.

Terrasser og plattung er med som TBA.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

Det er åpnet opp flere innvendige vegger i første etasje. Kjøkken, stue og spisestue er blitt ett rom. Vindfang og entré er slått sammen til en gang med trapp. Tidligere kott og garderobe er ombygget til et toalettrom.

I andre etasje er tre mindre soverom bygget om til to soverom. Tidligere kott er i bruk som vaskerom.

I kjelleren er det innredet et soverom i et rom tegnet inn som tørkerom. Det er etablert bad i tidligere vaskekjeller og et toalettrom i tidligere kott. Endringer av rom inn deling er hovedsakelig endret av tidligere eiere.

Tiltakene er trolig ikke byggesøkt.

### 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

*Kommentar:* Oppgraderinger og utbedringer i regi av forsikringsselskap 2021. Terrasser og terrasse utvending 2024

### 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 og takhøyder under 2,2 meter i kjelleren.

Soverom i kjeller mangler godkjent rømnings vindu, eier opplyser om at det er rømnings vindu i tilstøtende rom (Bad).

Det anbefales montering av rømningsvindu fra andre etasje. Det er montert rømnings-stige fra terrasse i andre etasje.

## Garasje (del av)

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
<b>SUM</b>		<b>17</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>17</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

*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)
Kjedet enebolig	135	15
Garasje (del av)	0	17

#### Kommentar

Kjedet enebolig

Boder i kjelleren er med som s-rom.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2025	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Trond Sølvest Mageli	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	66	700		0	397.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Margrethe Schweigaards gate 7

### Hjemmelshaver

Sigholt Hanne Catharina, Mageli Trond Sølvest

### Kommentar

I tillegg er det en fells tomt på 625 m2.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i midten av et rekkehus med tre boliger. Eiendommen ligger i Halden sentrum.

### Adkomstvei

Kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Sentrumsplan i kommunedelplan, regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende, samt boligbebyggelse, nåværende.

3 m2 er regulert til veg, nåværende.

Eldre reguleringsplan, G-519, Stangeløkka.

### Om tomten

Tilnærmet flat tomt. Tomten var dekket av snø på befaringdagen.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 430 000	2017

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.01.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.12.2024		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	04.12.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.12.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Finnes ikke	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	06.01.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	04.12.2024		Gjennomgått		Nei
Veistatuskart	04.12.2024		Gjennomgått		Nei
Rapport fra feier	04.12.2024		Gjennomgått		Nei

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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 funksjonssprøving 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrاد: 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 oppas 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/DC1170>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon