

Tilstandsrapport



Hovedhus



Aremarkveien 1199, 1792 TISTEDAL



HALDEN kommune



gnr. 142, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 594 m² BRA-i: 367 m²



Befaringsdato: 04.09.2025

Rapportdato: 07.10.2025

Oppdragsnr.: 15061-1126

Referansenummer: HH1373

Autorisert foretak: Ing Norsted AS



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Claus Norsted

ing@norsted.no

901 72 410



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 fuktøk.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hovedhus

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Natursteinsmur som grunnmur, delvis støpt innvendig og pusset. Yttervegger trolig av tømmer som er kledd utvendig med malt panel, utforet/lektet innvendig. Yttertak er et sperretak av tre med diverse arkoppbygg og vinkler. Taket er tekket med bordtak asfaltapp, lekting og tegltakstein. Vinduer av tre med glass/koblede glass/isolerglass. Dører av malt tre. Terrasse utenfor stue av impregnert tre inkl. rekkverk, delvis ut over vannet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har heltre gulver av furu, fliser, tepper eller belegg. Vegger har malt panel eller plater som er malt/tapetsert. Himlinger har malt panel eller plater. Piper med peiser og ildsteder. Malte tretrapper, støpt trapp til hovedkjeller. Malte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er 4 bad i 2.etasje, 3 med flislagte gulv og vegger, 1 med våtromsbelegg og baderomsplater. VÅsrom i 1.etasje har fliser på gulv og vegger. Badene har Servantskap, taolett og dusj.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hovedkjøkken er fra 1980-tallet med profilerte fronter og integrerte hvitevarer. Kjøkken i leilighet er eldre og har ingen hvitevarer, kun ventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett med servant i 1.etasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber. Avløpsrør stort sett av plast, noe støpejern i kjeller. Avtrekksventilasjon fra kjøkken, våtrom og toalett. Varmtvannsbereider i begge kjellere. Elanlegg med 1 oppgradert sikringsskap og en del eldre. Mesteparten fra 1980-tallet. Eier opplyser at han ikke kjenner til at det har vært noen oljetank på eiendommen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Slett jordtomt med hage med gressplen, gruset gårdsplass, hellelagt uteplass. Vanninntak i Tropplnestjernet med røranlegg fra 1980-tallet og nytt minrenseanlegg for klakk fra begge hus. Drenering fra byggeperiodene.

Gjestehus/badephus - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur/yttervegger av murt Leca (lettklinkermur) som er pusset, utforet og isolert innvendig. Øvrige yttervegger av isolert bindingsverk av tre, kledd med panel. Yttertak er et sperretak av tre. Taket er tekket med bordtak, asfaltapp, lekting og tegltakstein. Vinduer av tre med glass/koblede glass/isolerglass. Dører av malt tre. Terrasse utenfor stue av impregnert tre inkl. rekkverk, delvis ut over vannet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har heltre gulver av furu eller fliser. Teppesfliser i soverom Alle gulver, bortsett fra soverom er åpnet i forbindelse med en vannskade i 2025. Da ble også deler av nordvegg åpnet og tørket. Vegger har malt panel eller plater som er malt/tapetsert. Himlinger har malt panel eller plater. Pipe med peis i stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er oppgradert med ny membran og fliser på vegger og gulv, samt nytt vannrøropplegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nytt kjøkken i 2025 med integrerte hvitevarer.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett med WC og servant. Toalett ble også oppgradert ved skadeutbedringen i 2025 med nye fliser på gulv og vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av plast (rør i rør) fra 2025. Avløpsrør av plast, pumpekum for pumping opp til hovedhus. Avtrekksventilasjon fra kjøkken, våtrom og toalett. Varmtvannsbereider. Elanlegg fra 1990, oppgradert delvis i 2025.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Skrånende jordtomt med gressplen. Vanninntak i Tropplnestjernet med røranlegg fra 1980-tallet og nytt minrenseanlegg for klakk fra begge hus. Drenering fra byggeperioden

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Hovedhus

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

Innredning i hoveddel er dokumentert, leilighet mot vest er betegnet som bolig og ikke tegnet inn inndeling.

Gjestehus/badehus

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

På plantegningen er det tegnet inndeling på del mot øst, men kun betegnelse på teknisk rom og strøket over båtnaust der hvor det er soverom.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Eldre bygg

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Eldre bygg

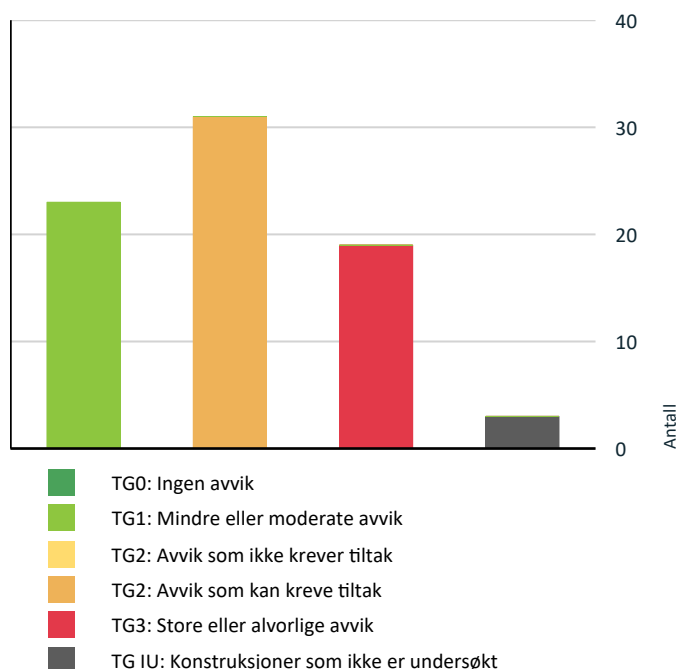
Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Det er innredet med senger i bygget, men det er ikke funnet tegninger som viser søknad om innredning, altså trolig ikke byggesøkt.

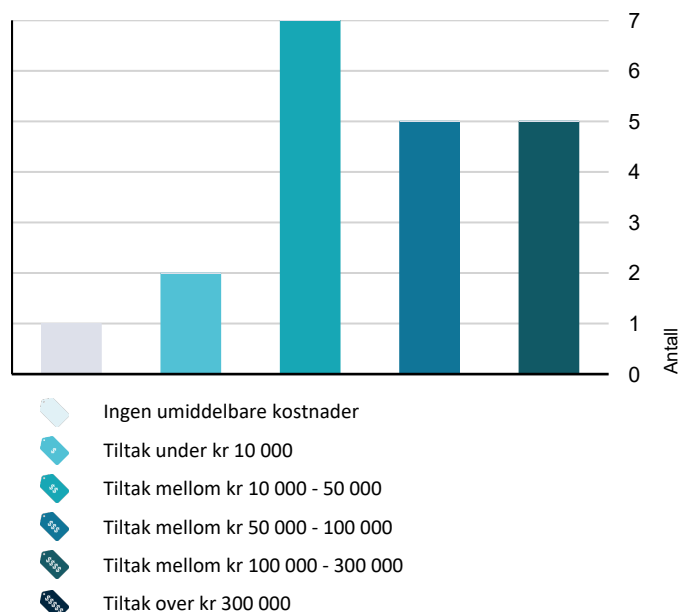
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Hovedhus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! 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 > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad 3 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad 4 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad 5 > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Vanninntak i Trollnestjernet.	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken 2 > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Gjestehus/badehus

! TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold	Gå til side
! TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > Etasje > Badstue > Teknisk anlegg	Gå til side
!	Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

HOVEDHUS



Kommentar

Gammelt bygg

Tilbygg / modernisering

1986	Ombygging til dagens bruk	Total ombygging innvendig og yttertak omtekket og isolert for delk mot øst, ikke leilighet mot vest, som ble oppusset senere.
------	---------------------------	---

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra tak.

Vurdering av avvik:

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

Tegltaksteinene har lengre levetid enn undertaktekkingen som har passert normal forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke normalt å skifte undertak før taksteinen eller lektingen m.m. har behov. Utfordringer er spesielt i overganger som gradrenner, luftehatter og takvinduer m.m. som det er mye av her, hvor det kan oppstå lekkasjer.

Konsekvens er eventuell vanninntrengning og behov for utskifting av undertaktekkingen, samt fukt- og vannlekkasjer.

! TG 2 Nedløp og beslag

Beslag av metall (sink)

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er rust på spesielt pipebeslagene.

Konsekvens/tiltak

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

Følge med og skifte pipebeslag og kontrollere øvrige beslag jevnlig, spesielt gradrenner m.m.

Konsekvens kan være fukt/vanninntrengninger.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Konsekvens kan være fukt- sopp og råteskader.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, delvis kledd skråtak over innredede rom i 2. etasje. Isolert loftsbjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er kun tilgang til møneloft i vestre ende av bygget, men dete stanser ved første pipe. Forøvrig lite/ingen tilgang til kontroll av takkonstruksjonen. Det virker ikke til å være isolert i skråtak i den delen hvor det er tilgang, men det er isolert på loftsbjelkelaget helt ut til undertaket og således tilstopping av lufting. Fare for tilsvarende utførelse øvrige steder.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må sikres luftespalte der isolasjon tett denne.

Det bør sikres adkomst til møneloft og generelt til loftskonstruksjonen. Konsekvensen kan være at det er/kan være feil utførelse som kan ha gitt/kan medføre fukt/råteskader i konstruksjonene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Vinduer

Vinduer med trerammer og enkle, koblede eller doble glass.
Takvinduer av typen Velux med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Tilstandsrapport

Kjellervinduer er slitt, mangler vedlikehold og overflatebehandling og har råteskader.

Takvinduer kan se ut til å ha punkterte glass og har eldre utførelse på utføring med redusert luftsirkulasjon.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Takvinduer må gis dyptgående vedlikehold eller skiftes.

Takvinduer må påregnes etterses jevnlig, da også beslagløsninger utvendig m.m. nærmer seg normal funksjonstid.

Konsekvensene vil kunne være lekkasjer og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Dører

Malte tredører dels med glass, dels enkle glass.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Skiferlagt terrasse på terreng, delvis overbygget.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Den ytre delen av underlaget og fugene mellom skiferhellene har gått i oppløsning og helleleggingen er løs og fuger delvis borte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skifergulvet må legges om, i hvertfall delvis.

Konsekvensen vil være en ytterligere utvikling av forvitringen av underlaget og større skjevnheter/løsnede deler.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Utvendige trapper

Trapper av støpt betong med skiferheller, eller granitt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe sprekker i fuger på skiferheller på hovedinngang, med noe bom under heller.

Sideinngang mangler håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre skader og montere håndløper

Konsekvens vil være at svekkelsene utvikler seg og trapp fortsatt er vanskelig å gå i for personer med redusert bevegelsesevne.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Gulver har fliser, brede gulvbord, tepper, belegg m.m. og støpte betonggulv i kjellere.

Vegger har malt panel, malte plater, tapet, glassfiberstrie, malte pussede murer m.m. og malte/ubehndlede gråsteinsmurer i kjellere.

Himlinger har malt panel, dels med synlige dragere og panel i mønster, malte plater

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Skader på enkelte gulv, spesielt i kjøkken i delen mot vest og noe sår m.m. på vegger og himlinger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte gulv og trebjelkelag av varierende utførelse.

Målt planavvik innenfor 2 m lengde

1.etasje Stuer 20-25 mm

2.etasje Soverom og stue: 20-25 mm

Gulver i kjeller er ikke laget plane og har større avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen er fortsatt skjevheter på gulver. Ingen kostnad så lange man ikke utbedrer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspiper med ildsteder tilkoblet. Det har i følge Halden kommune ikke vært tilsyn ved piper og ildsteder og dette anbefales. Ved tilsyn kan det avdekkes avvik.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipevanger virker til å være innkledd på kjøkken mot øst.

Enkelte ildfaste plater under ildsteder er i minste laget i forhold til krav. Noen rennemerker fra pipe ved soverom 3.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport

Årsak til rennemerker fra feieluke sjekkes.
Anbefaler kontroll av feiervesenet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kryp kjeller

Det er krypkjeller under et tilbygg mot syd i stue mot syd i 1.etasje.
Det er ikke ventiler utvendig, men 2 inn mot kjeller, hvor den ene er polassert i en plate etter et tidligere vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilerings må etableres.

Lage inspeksjonsmulighet ved å fjerne treplate m.m. i kjeller

Innvendige trapper

Male tretrapper, til 2.etasje, støpt betongtrapp med fliser til hovedkjeller, gammel kjellertrapp til kjeller mot vest.

Vurdering av avvik:

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

Kjellertrapp mot vest har ikke rekkverk og har råteskader i nedkant.
Kjellertrapp i hoveddel mangler håndløpere på begge sider.
Hovedtrapp er litt for lav og har litt for store åpninger i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Skifte ut råteskadet trapp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

Malte tredører med profilerte utførelser, dels med glass, enkle dører i kjeller.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Flislagte gulv og vegger fra 1980-tallet muligens med membran. Nye fliser på 2010-tallet på vegger og gulv i nisje for vaskemaskin, opprinnelige på gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er valgt bort av eier av estetiske årsaker. For å få kontrollert må det foretas hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling uten å avdekke forhøyde fuktverdier og det er ikke synlige fuktskjolder i underliggende himling i bod i kjeller.

2. ETASJE > BAD 2

Generell

Flislagt bad, plast sluk, ser ut som banemembran, usikker på vegger, da det ikke var gode membranprodukter for vegg på denne tiden.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Et forebyggende tiltak kan være å montere inn dusjkabinett og sikre jevnlig kontroll av sluk.

For å få et vanntett bad må det monteres nytt tettesjikt inkl. nytt røranlegg og sluk for å sikre godkjente rørgjennomføringer m.m.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i gang bakenfor dusjbladbatteriet. Det ble registrert noe forhøyde fuktverdier i veggplate inn mot bad.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det ble registrert noe forhøyde fuktverdier i veggplate inn mot bad.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- Følge opp med målinger, eventuelt kontroll av vegg ved åpning på bad.

2. ETASJE > BAD 3

Generell

Flislagt bad, plast sluk, ser ut som banemembran, usikker på vegger, da det ikke var gode membranprodukter for vegg på denne tiden.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Et forebyggende tiltak kan være å montere inn dusjkabinett og sikre jevnlig kontroll av sluk.

For å få et vanntett bad må det monteres nytt tettesjikt inkl. nytt røranlegg og sluk for å sikre godkjente rørgjennomføringer m.m.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2.ETASJE > BAD 3

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i soverommet bakenfor dusjbladbatteriet. Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier.

2.ETASJE > BAD 4

Generell

Flislagt bad, plast sluk, ser ut som banemembran, usikker på vegger, da det ikke var gode membranprodukter for vegg på denne tiden.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Et forebyggende tiltak kan være å montere inn dusjkabinett og sikre jevnlig kontroll av sluk.

For å få et vanntett bad må det monteres nytt tettesjikt inkl. nytt røranlegg og sluk for å sikre godkjente rørgjennomføringer m.m.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2.ETASJE > BAD 4

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i soverommet bakenfor dusjbladbatteriet. Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier.

2.ETASJE > BAD 5

Generell

Bad med plast sluk og våtromsbelegg med oppbrett på gulv og baderomsplater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtoppsbelegg er slitt og baderomsplater har løsnet fra underlaget og er utett.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Et forebyggende tiltak kan være å montere inn dusjkabinett og sikre jevnlig kontroll av sluk.

For å få et vanntett bad må det monteres nytt tettesjikt inkl. nytt røranlegg og sluk for å sikre godkjente rørgjennomføringer m.m.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2.ETASJE > BAD 5

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i soverommet bakenfor dusjbladbatteriet. Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken med malte profilerte fronter og heltre benkeplate, innfelt kum. Komfyr platetopp, oppvaskmaskin og ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Utstyret er frakoblet fra røranlegget og rørene plugget i benkeskap, for planlagt rehabilitering. Kan kobles på igjen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Rørene må kobles til igjen og anlegget testes før bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN 2

Overflater og innredning

Eldre innredning med malte profilerte fronter oppgradert på 1980-tallet. Oppvaskbenkebeslag med integrert kum og utslagsvask. Godt med skap.

Vurdering av avvik:

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

Svelleskader og malingsavflassing ved utslagsvask og generell slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Innredningen trenger oppussing. Konsekvens vil være utvidet skade.

1. ETASJE > KJØKKEN 2

Avtrekk

Ventilator i avtrekkshette ved ildsted.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalett

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør anlegg fra 1980-tallet med kobber vannrør.

Vurdering av avvik:

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

På 1980-tallet ble det ofte benyttet glødde kobberrør som har større fare for lekkasjer.

Utkoblet blandebeholder på hovedkjøkken.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Anlegget anbefales kontrollert av rørlegger.

Konsekvens: Ved lekkasjer kan det oppstå store vannskader.

TG 2 Avløpsrør

Stort sett plast avløpsrør fra omgjøringene på 1980-tallet. Noe eldre støpejernsrør i kjeller og ut gjennom grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Felles mekanisk avtrekksvifte på møneloft/etasjeskiller. 3 vifter totalt med justerbar hastighet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er tette terskler på dører og få tilluftsventiler, slik at ventileringen ikke blir slik den skal.

Konsekvens/tiltak

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

Terskler må skiftes ut med lavere flate som gir tillufts mulighet.

Konsekvensen er at det vil være dårligere lufte sirkulasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereidere fra 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 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.

Elektrisk anlegg fra 1980-tall, noe oppgradert opp gjennom årene.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1987
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Kontroll utført i 2019
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegg fra 1980-tall. Deler er muligens eldre. Anbefaler at fagperson kontrollerer anlegget.

Generell kommentar

Bryter for vifte i 1.etasje er noe løs. Elpunkter på kjøkken, stikk på bad og en utvendig stikkontakt er demontert etter en visuell kontroll som avdekket at arbeider ikke var utført forskriftsmessig. Dette ble frakoblet og blendet fram til planlagt oppgradering/rehabilitering. Kostnadsestimat er for elkontroll + avdekkede feil. Det kan avdekkes ytterligere forhold ved en kontroll.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Eldre brannvarslingsanlegg er koblet ut, andre røykvarslere er ikke montert. Slukkeapparater er mer enn 10 år.

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?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn med løsmasser

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering virker til å være fra 1980-90-tall, i hvertfall med grunnmursplate som er synlig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er saltutslag og malingsflass på malte murvegger. Det er høye fuktverdier i vegger ved kontroll med fuktsøker. Symptomene indikerer fuktvandring, men det virker ikke til å medføre fritt vann i kjeller. Dette kan indikere fuktoppsug og noe fuktpress mot grunnmur/kjeller. Mye fukt i kjeller mot vest.

Konsekvens/tiltak

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

Konstruksjonens oppbygging tilsier at man aldri vil bli helt kvitt fuktopptrekk/fukttinntrengningen og det viktige er å ha jevnlig tilsyn, rydde vekk organisk materiale (spesielt i liten kjeller mot vest med potetbinge m.m.) og sikre at det er godt miljø og ikke for høy luftfuktighet i kjellerene. Innmontering av luftavfukter kan være et tiltak. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak vil være at det kan bli fukt- sopp og råteskader i organisk materiale og muggsoppvekst ved høy luftfuktighet.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av stablet stein og betong som er pusset utvendig. Mulig grunn fundamentering på tilbygg i stue mot syd inngangsparti mot nord.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noen sprekker og noe setning/helning på gulv i tilbygg i stue. Det er normalt noe setninger på et så gammelt bygg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen behov for utbedringer pr. nå, men det bør kontrolleres jevnlig for å avdekke eventuelle nye /fortsatt bevegelser. Konsekvens av å ikke utføre tiltak vil være å leve med sprekker og skjevheter.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Gruset gårdsplass og gressplen. Se badehus for flompunkt.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred og ved eventuelle tiltak på eiendommen skal NVE's veilder for kartlegging av grunnforhold før tiltak iverksettes.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ved eventuelle tiltak på eiendommen må det foretas en vurdering i henhold til NVE's veilder for avklaring av grunnforhold.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsanlegg for eiendommen etablert i hagen i 2025 med minirensanlegg. Avløpsledninger av plast PVC lagt i 2025 fra grunnmur og ut til dette. Opprinnelige ledninger fra kjeller og ut til utsiden av grunnmuren (bunnledninger).

Vurdering av avvik:

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

Det er dokumentert at vannkvaliteten på vannet ikke er tilfredsstillende, se analyse av vannprøve.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens ved eventuell lekkasje er reparasjonskostnader.

TG 2 Vanninntak i Trollnestjernet.

Det er dokumentert at vannkvaliteten på vannet ikke er tilfredsstillende, se analyse av vannprøve. Vannledningen er ca 40 år (passert halvparten av forventet brukstid).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Det er dokumentert at vannkvaliteten på vannkilden (Trollnestjernet) ikke er tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må sikres god nok kvalitet på vannforsyningen, konsekvensen av at denne ikke bedres er at man ikke har tilfredsstillende vannkvalitet, med de følger det kan ha.

For vannledningen: Det er ikke behov ro utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

GJESTEHUS/BADEHUS



Byggeår
1990

Kommentar
I følge tegninger

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med bordtak og undertakpapp, lekting og tegltakstein.

Vurdering av avvik:

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

Taket er bygget på 1980-tallet og undertaktekkingen har passert normal forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Det er beslag, renner og nedløp av metall (sink).

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Adkomst for feier må sikres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Pussede murflater på vegger som ligger under og noe over terreng, deretter utført trevegg med malt liggende panel. Innvendig er murvegg forblendet med granittsteiner eller utført trevegg som er isolert og kledd. Vegger mot syd (framside) er av bindingsverk av tre som er isolert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at murvegg i tekniskbod (mot øst og nord) er fuktig helt inn mot stue på nordvegg. Muren fortsetter langs hele nordveggen og det er derfor fukt også videre bortover i murveggen og stor fare for fuktskader i trevegg i stue (mot soverom) og oppført tregulv i stue og kjøkken m.m. I tillegg er det manglende fuktsikring/beslag på topp av grunnmur på hjørne mot nord-øst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll og utbedring, se rom under terreng.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperretak av tre med delvis loftsrom, mønt himling i stuedel, soverom og bod med isolert skråtak. Ingen mulighet for kontroll av lufteløsninger.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

VEd eventuell åpning av konstruksjonen vil man kunne sjekke utførelsen på isoleringen i skråtaket.

Vinduer

Trevinduer med koblede glass.

Dører

Malt høveddør i tre, malte terrassedører i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av impregnert tre mellom bygningen og vannet, delvis utkraget ut over vannet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det mangler noe rekkverk ved badedelen av terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Dersom tiltakene ikke utføres, vil fallsikringen ikke være tilfredsstillende, spesielt for barn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

Trapp av steiner lagt i terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det mangler rekkverk på trappen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNSENDIG

Overflater

Furugulv og fliser. Alle gulver er skiftet i forbindelse med utbedring av fuktskader i 2025, bortsett fra i soverom og bod. Vegger er kledd med panel. Vegger i kjøkken, toalett og bad er skiftet i disse rommene. Himlinger er panelte. Vegger og himlinger er delvis behandlet, eller malt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeavvik på 5 mm innenfor 2 m i stue og kjøkken

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i område med middels til lav aktsomhet for Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Åpen peis i kleberstein

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Det er utforede trevegger på innside av grunnmur på hele bakveggen og siden mot vest.

Videre er det oppforet tregulv i kjøkken, stue og soverom i soverom mot øst (lavere nivå).

Det har vært en stor vannlekkasje i boligen i 2025 og denne er utbedret. I den forbindelse var alle vegger og tilfarergulv (utenom soverom åpnet og tørket av Recover Nordic (saneringsselskap) og konstantert tørt før lukking.

Hulltaking er ikke foretatt i stue, da eier valgte dette bort av estetiske grunner og da det nylig har vært åpnet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er avvik:

I soverom mot øst er det registrerte fukt i sponplategulv. Det kan høres ut som om det er hulrom under. Ved dybdesondering, kan det virke som om det er tilfarergulv, eventuelt med dårlig understøttelse, men det kan også være en krypekjeller. Gulvet/etasjeskiller må åpnes for kontroll og utbedring/utskifting.

Det er stor fare for fukt i murveggen som er forblendet med stein i stue., da grunnmuren bak er fuktig i bod, helt inn til vegg mot stue. Muren fortsetter på hele nordveggen. Det ble registrert noe forhøyde fuktverdier i furugulv i stue helt inn mot forblendet mur på øst-siden av peis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom det ikke åpnes i utforede vegger og oppforet tregulv vil det være fare for at det vil utvikle seg skader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 1 Innvendige dører

Heltre furu speildører

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Nybygget bad i 2025

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg, panel i innertak

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler

ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med dokumentert utførelse.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant og 2 dusjer med dusjvegger og dører av glass.

ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via felles avtrekksvifte på loft.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke luftspalte under dørbblad fra gang.

Konsekvens/tiltak

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

Dersom tilluft ikke etableres vil ikke ventilasjonen fungere som planlagt og begrenset ventilering.

ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vegger er flislagt på både bad og toalettrom, samt at bakvegg ikke er tilgjengelig, da det er rom under terreng og grunnmur.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken oppført i 2025 med nye hvitevarer.

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Badstue som er plassbygget, delvis med yttervegger og delvis under terreng.

Badstuen har blitt fuktkontrollert i forbindelse med utbedring av vannskade i 2025 uten påvisning av fukt.

ETASJE > BADSTUE

! TG 2 Teknisk anlegg

Badstuovn er elektrisk, fra 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Konsekvens vil være å skifte ovn.

ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom som er bygget opp nytt i 2025.

Vurdering av avvik:

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

Tett terskel.

Konsekvens/tiltak

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

Dersom tilluft ikke etableres vil ikke ventilasjonen fungere som planlagt og begrenset ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Nytt rør i rør anlegg fra 2025.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, opprinnelig, delvis skiftet ut i forbindelse med skadeutbedringen i 2025.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk som var normalt på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Tette terskler mot våtrom og toalett hindrer luftsirkulasjonen. Soverom har ingen kobling mot øvrige deler av bygningen og ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Konsekvens vil være begrenset vnetiasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter og er plassert i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

NS3600 krever direktekobling av tilførsel for bereder. Berederen nærmer seg trolig 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Konsekvens er skifte av bereder og fare for brann ved eltilkobling.

! TG 1 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.

Elanlegget er oppgradert i forbindelse med skadeutbedringen i 2025, forøvrig opprinnelig.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1990 Delvis oppgradering/de-/remontering i 2025
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Ja Kontroll utført 2019, ingen avvik.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

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.

Eldre brannvarslingsanlegg er koblet ut, andre røykvarslere er ikke montert. Slukkeapparater er mer enn 10 år.

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

Nei

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

Ja

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

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av løsmasser.

Fuktsikring og drenering

Opprinnelig dreisløsning. Det ser ut til å være grunnmursplate.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Forhøyde fuktverdier i grunnmur indikerer fuktopptrekk/inntrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dreneringen bør kontrolleres, da det er stort vannpress fra terrenget bak bygningen og forhøyde fuktverdier i mur, samt nye innredede rom med utforede vegger i rommene innenfor (under terreng) se rom under terreng og yttervegger.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinkermur som er pusset og delvis forblendet. med stein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert forhøyde fuktverdier, se yttervegg og fuktsikring og drenering, samt rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer som beskrevet med kontroll av drenering og trevegger innvendig.

Tilstandsrapport

! TG 2 Terrengforhold

Gressplen i skråning som heller nedover mot bygningen på nordsiden, men riktig fall ut fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred og ved eventuelle tiltak på eiendommen skal NVE's veilder for kartlegging av grunnforhold før tiltak iverksettes.

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom og ligger meget nær vannet. Det er regulert vassdrag og dette skal normalt ikke kunne stige såpass mye at det blir et problem for bygget, men NVE har vurdert det som aktsomhetsområde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eier opplyser at det ikke vil kunne oppstå flomproblemer .

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann fra Trollnestjernet som eiendommen grenser til. Avløp via pumpekum til felles avløpsrenseanlegg for bolighuset.

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.

Vann- og avløpsledningen er ca 40 år (passert halvparten av forventet brukstid.

Avløppumpen anlegget er også ca 40 år har oppnådd normal forventet brukstid.

Vannkvalitet er behandlet under samme punkt på hovedhuset.

Konsekvens/tiltak

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

Avløppumpen anlegget bør ha en service/kontroll og deretter serviceavtale.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Eldre garasje på steinmur, med trebjelkelag og tregulv. Vegger av tre bindingsverk, utvendig kledd med panel. Uttertak av sperretak tekket med tegltakstein.
Det er vinduer, dører og slagport.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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

Låve



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Eldre låve med tverrlåvebro midt på bygget og lader på 2 sider. Bygget er på steinmur og pilarer, med trebjelkelag og tregulv. Vegger av tre bindingsverk eller tømmer, utvendig kledd med panel. Yttetak av sperretak tekket med metallplater, renner og nedløp.

Det er vinduer, dører og slagporter.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Det er åpenbare råte og setningsskader i gammelt fjøsdel.

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

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Eldre stabbur på betongpilarer, med trebjelkelag og tregulv. Vegger av tre tømmer, utvendig kledd med panel. Yttertak av sperretak tekket med bordtak og pappshingel, renner og nedløp.

Det er vinduer, dører og trapp til 2.etasje.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Hovedhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	50			50	
1. Etasje	165			165	19
2. etasje	96			96	
Loft					
SUM	311				19
SUM BRA	311				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, teknisk rom, bod, uinnredet kjellerrom		
1. Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue, spisestue, toalettrom, vaskerom, gang 2, kjøkken 2, stue 2, spisestue 2		
2. etasje	Gang, soverom, bad 2, soverom 4, bad 3, soverom 5, bad 4, soverom 6, gang 2, soverom 7, bad 5, soverom 8, bod, bod 2, bod 3		
Loft	Kryperom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innredning i hoveddel er dokumentert, leilighet mot vest er betegnet som bolig og ikke tegnet inn inndeling.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er åpent mellom hoveddel og leilighet mot vest i 2. etasje og denne er ikke utført som brannskille. Usikker på brannskille mellom enhetene i begge etasjer forøvrig.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Maler og teppelegging m.m.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rømning i fra leilighet i 2. etasje sjekke størrelse på vinduer.

Gjestehus/badhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	56	13		69	22
Loft					
SUM	56	13			22

SUM BRA	69
---------	----

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, kjøkken, stue, gang, badstue, toalettrom, soverom	Teknisk bod	
Loft			

Kommentar

Soverom og bod har egen inngang og ingen direkte kontakt, derfor eksternt areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På plantegningen er det tegnet inndeling på del mot øst, men kun betegnelse på teknisk rom og strøket over båtnaust der hvor det er soverom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Større vannlekkasje i 2025 er utbedret med nytt bad, kjøkken og toalett, nytt røropplegg og fornying av deler av elanlegg.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		54		54	
SUM		54			
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod, garasje, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eldre bygg

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		136		136	
SUM		136			
SUM BRA	136				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Lagerrom, lagerrom, låvebro, lagerrom, gammelt fjøs	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eldre bygg

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		12		12	
2.etasje		12		12	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Rom	
2.etasje		Rom med senger	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er innredet med senger i bygget, men det er ikke funnet tegninger som viser søknad om innredning, altså trolig ikke byggesøkt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er avvik fra rømningsvei, kun 1 rømningsvei.

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)
Hovedhus	261	50
Gjestehus/badehus	64	5
Garasje	0	0
Låve	0	0
Stabbur	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2025	Claus Norsted	Takstingenør
	Bård Stensrud	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	142	29		0	58755.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Aremarkveien 1199

Hjemmelshaver

Arethusa AS

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 000 000	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2025	
2	09.10.2025	

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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HH1373>

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