

Tilstandsrapport



Enebolig



Gneisveien 1 , 1784 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 98, bnr. 1052

Markedsverdi

0

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 28.10.2025

Rapportdato: 11.11.2025

Oppdragsnr.: 13324-1678

Referansenummer: SN1557

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli



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

Norsk takst

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



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

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

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

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn.

Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter, samt verditakster på næringseiendommer.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker. Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømrer og som faglig og daglig leder.

Levering av takserings tjenester siden 2015, fra 2020 har dette vært full stilling.

Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev fra 1997 og teknisk fagskole fullført i 2010.



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med pappshingel. Ny shingel montert ca 2010 i følge opplysninger i takst fra 2015.

Shingelen ble montert på opprinnelig pappshingel.

Takrenner og nedløp er av plast. bordtaks beslag av plastbelagt stål fra byggeåret.

Pipe har heldekkende beslag over taket, luftehatter av stål.

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk, normal isolasjons tykkelse på oppføringstiden var 10 cm. Utside er kledt med stående malt bordkledning. Liggende kledning på øvre del av gavelvegg.

Takkonstruksjon er utført med sperrer opplagt på møndragere og yttervegger.

Ukjent oppbygging vedrørende isolasjon og lufting.

Vinduer er generelt fra byggeåret og har malte trekarmar og 3 lags glass.

Vindu på bad og toalettrom er byttet i senere tid og har 2 lags glass i pvc karmar.

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmar.

Balkongdør har 3 lags glass og malte overflater/ malt trekarm, døren ble byttet i 2009.

Altan/terrasse er utført med impregnerte materialer. Fundamentert på punktfundamenter.

Utvendige trapper er oppført med impregnerte materialer, betong og galvanisert stål.

Rekkverk langs skråning på tomten er oppført av impregnerte materialer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er laminat på gulv i alle rom unntatt ett soverom og en bod der det er teppebelegg og to boder det er belegg.

Det er varmemefolie på gulv på barnerom og det er varmekabler i gulv i vindfang og bad.

På vegger er det malte plater, en vegg med spilepanel på barnerom, og noe tapet og panel på boder.

I himlinger er det malte plater. Alle rom unntatt boder er overflate oppusset for ca 10 år siden.

Barnerom oppusset for kort tid siden.

Gulvkonstruksjon er utført med isolert trebjelkelag.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Måling utført i 2017, årsmiddelverdi 20 Bq/m3

Pipe er oppført med lettklinkerelementer, peis oven montert i stue.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, stubbeloft platene ser ut for å være eternittplater.

Innvendige dører har malte formpressede dørblad og malte trekarmar.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Rommet er overflate oppusset etter oppføringsåret, men det er ikke oppgitt når. Gjeldende forskrift er 1969.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på rommet.

Det er malte plater på vegger og malt panel i himlingen.

Det er vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegger, gulvet er uten fall til sluk målt fra gulv ved døren til rommet.

Høydeforskjell topp sluk til topp oppkant ved dører er 30mm. Ukjent alder på belegg.

Det er plastsluk fra byggeåret og vinylbelegg med ukjent alder som tetteskikt.

Rommet er utstyrt med skyllekar i rustfritt stål med ett greps

blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i himlingen, ventil i

vinduskarm og vindu som kan åpnes.

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

Kjøkkeninnredningen er montert på tilliggende rom og hulltaking er ikke mulig på vegger der det er vann installasjoner.

Bad

Rommet er overflate oppusset i 2022. Gjeldende forskrift er 1969.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på tetteskiktet i rommet.

Det er fremvist faktura på arbeider med vann og avløp.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen. Flisene er

montert utenpå opprinnelige fliser, tetteskikt ikke fornyet.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Flisene er lagt ovenpå opprinnelige fliser, tetteskikt ikke fornyet.

Fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 10mm målt ved åpning i dusj gulvet, fall utgjør mindre enn 1:100, men det er fall i riktig retning, vann vil renne til sluket.

Det er plastsluk fra byggeåret, det er ikke kjent hvilken type tetteskikt som er benyttet i rommet.

Rommet er utstyrt med servant i heldekkende plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog, samt speil på vegg. Dusj på vegg avskjermet med glassvegg på gulv er det montert et dusjgulv med avløp via fleksibelt rør til sluket som er plassert under denne.

Det er mekanisk avtrekk med vifte i himling og tilluft over dør.

Det ble foretatt fuktkontroll i vegg under blandebatteri til dusj via åpning i vegg på tilliggende toalettrom.

Det ble ikke tatt hull da det ikke var mulig, kun målt med pigger i vegg på utside av plate uten å påvise tegn til fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen ble montert ny i 2016 og har malte fronter og folierte skrog, benkeplate av granitt med nedfelt kompositt vask med ett greps blandebatteri. Det er installert kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjon koketopp med integrert avtrekk som har avkast i vegg, sprut plate bak koketoppen som er plassert foran vinduet som heves og senkes med elektrisk motor og stekeovn med micro og dampfunksjon som ble montert ny i 2021.

Avtrekk integrert i koketopp med avkast i vegg

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Rommet har fliser på gulv på underlag med varmekabler, fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Rommet ble overflate oppusset i 2023.

Rommet er utstyrt med veggmontert toalett og servant i heldekkende plate på skapinnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med kobberør fra byggeåret og noe plastrør av nyere dato.

Avløpsanlegget er utført med plastrør fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger på enkelte rom

Beskrivelse av eiendommen

samt ventiler i enkelte vinduskarmer og vinduer som kan åpnes.
Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
Det er montert luft/luft varmepumpe med innedel plassert over dør til vindfang.
2008 modell.
Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet, ca 200 liter, ukjent alder.
230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer.
Anlegget har 63A hovedsikring og 16 underkurser hvorav 1 stk 32A, 1 stk 25A, 8 stk 15A og 6 stk 10A kurser.
Det er installert røykvarslere og slukkeapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Det er ukjent om det er etablert drenering, ser ut for å kun være rør for takvann.
Normalt når det bygges direkte på fjellgrunn.
Det er synlig fuksikring på utside av grunnmuren på enkelte steder.
Grunnmur er oppført med lettklinkerblokker som er pusset og malt på utsiden.
Det er oppført en støttemur av betongstein ved parkeringsplass og det er støpt mur langs vei opp til boligen.
Eiendommen ligger i terreng som skrå mot sørøst, deler av tomten er bratt og består av bart fjell.
Vann og avløpsanlegg er utført med plastrør fra byggeåret.
Vei fra gate opp til boligen er støpt. Det er også støpt en trapp langs veien.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	145 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	117 m ²
Totalpris	0

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

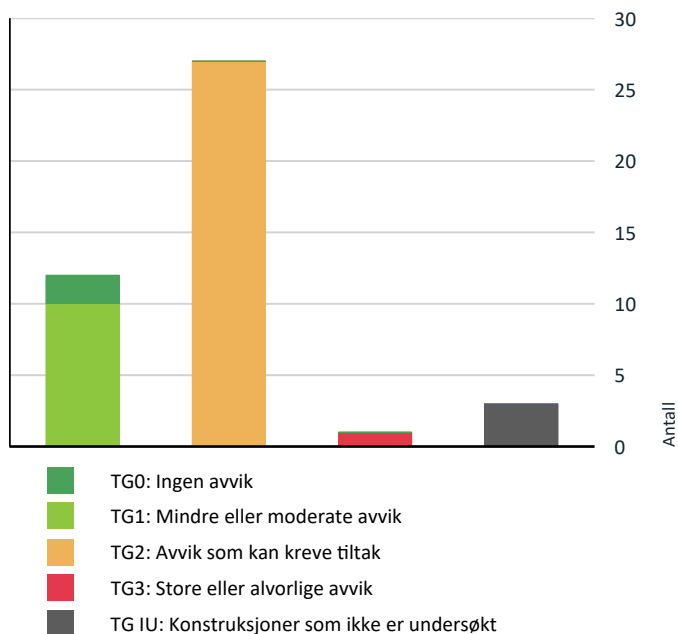
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tegninger på boligen stemmer ikke helt med faktiske forhold.
Det er utført mindre endringer innvendig som ikke er søknad eller meldepliktig.
Boligen er opprinnelig oppført med 3 soverom, det ene av disse benyttes nå som stue.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tegningen stemmer ikke helt med faktiske forhold, Vinduer og ytterdør er tegnet på samme vegg ikke slik det er oppført med vinduer ut mot gate og dør på motsatt side.
Mindre endring som ikke er søknads pliktig.

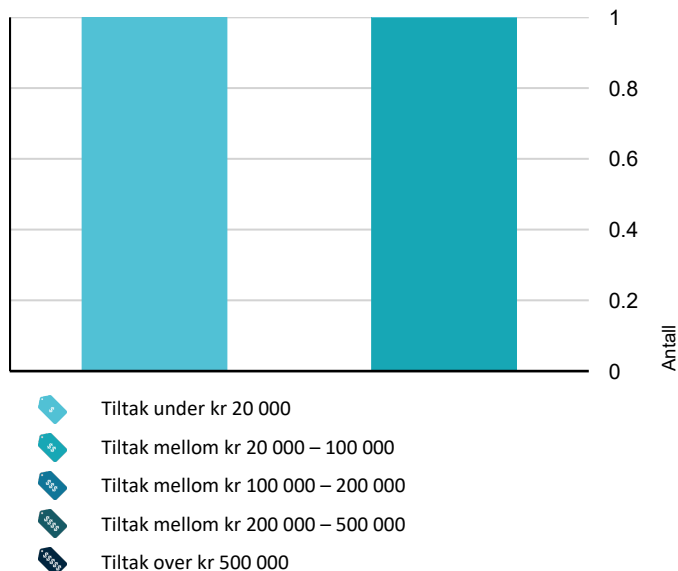
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå og på taket. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper da eier/selger opplyser at det ikke er noen skjulte skader, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Krypjkjeller

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > 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](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1979

Kommentar

Oppgitt i tidligere takstrapport

Anvendelse

Standard

Boligen har en normal god standard for byggeåret.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Ny laminat i vindfang inkludert gulvvarme
2023	Modernisering	Overflate oppussing toalettrom inkludert montert nytt vindu og varmekabler i gulv
2022	Modernisering	Overflate oppusset bad inkl nytt vindu
2021	Modernisering	Byttet stekeovn
2019	Modernisering	Montert lader for elbil
2016	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning og overflate oppussing i alle rom unntatt boder.
2010	Modernisering	Montert nytt taktekke

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med pappshingel. Ny shingel montert ca 2010 i følge opplysninger i takst fra 2015. Shingelen ble montert på opprinnelig pappshingel.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Det er noen løse lapper på pappshingelen, det medfører økt risiko for lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- 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.



Løse lapper.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plast. bordtaks beslag av plastbelagt stål fra byggeåret. Pipe har heldekkende beslag over taket, luftehatter av stål.

Tilstandsrapport

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 påvist andre avvik:

Bordtaks beslagene har begynnende rust angrep og overflatebehandlingen er løsnet på deler av beslagene. Det er ikke montert snøfangere. I følge bygghandboka 525.931 er det ikke nødvendig med snøfangere på denne type ru tekking ved takfall under 27 grader.

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.

Gjelder bordtaks beslagene som er begynt å ruste.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk, normal isolasjons tykkelse på oppføringstiden var 10 cm. Utside er kledt med stående malt bordkledning. Liggende kledning på øvre del av gavelvegg.

Vurdering av avvik:

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

Mønebjelke av limtre mot sørvest er kledt med finerplater, det kan være skader på denne siden den er innkledt. Lufting bak kledningen er stengt av lusinger som er montert mellom påliggerne på kledningen. Avviket medfører dårlig luftsirkulasjon, dette gir økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Det bør undersøkes ytterligere om det er skader på møne bjelken som tilsier at det må gjøres tiltak.



Lite lufting på grunn av lusinger.



Møne bjelke sørvest

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er utført med sperrer opplagt på mønedragere og yttervegger. Ukjent oppbygging vedrørende isolasjon og lufting.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Feil oppbygging kan medføre skader på konstruksjonen, må undersøkes ytterligere.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det må undersøkes ytterligere hvordan lufting av konstruksjonen er ivaretatt.

Vinduer

Vinduer er generelt fra byggeåret og har malte trekarmer og 3 lags glass.

Vindu på bad og toalettrom er byttet i senere tid og har 2 lags glass i pvc karmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pakninger på enkelte vinduer er løsnet, dette kan medføre trekk.

Vinduene fra byggeåret har oppnådd en alder der en må forvente glass punktering og behov for utskifting.

Omrømming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold.

Anbefalt avstand i bygghandboka 523.701 er minimum 6mm spalte.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Som strakstiltak må pakninger på vinduene utbedres.

Ved utskifting av vinduer påse at det blir laget luftespalte ned mot vannbrett.



Løs pakning



Omrømming

Dører

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmer.

Balkongdør har 3 lags glass og malte overflater/ malt trekarm, døren ble byttet i 2009.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan/terrasse er utført med impregnerte materialer. Fundamentert på punktfundamenter.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk er 90 cm høyt, dette var kravet da boligen ble oppført, dagens krav er 1 meter.

Terrasse gulvet er lagt helt inn mot bordkledningen, medfører økt risiko for råteskader på kledning og økt vedlikeholdsbehov.

Anbefalt løsning er beslag mellom vegg og gulv slik at kledningen kan kuttes et stykke opp på veggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Ved utskifting av bordkledning påse at det blir montert beslag i overgang vegg/gulv.

Tilstandsrapport



Gulv er montert helt inn mot bordkledning

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper er oppført med impregnerte materialer, betong og galvanisert stål.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk på trapp til hovedinngang har åpninger som er større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

TG 2 Andre utvendige forhold

Rekkverk langs skråning på tomten er oppført av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rekkverket er lavt, medfører risiko for fallskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å bygge rekkverket høyere.



Rekkverk ved kant av plen, kun 76 cm høyt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Det er laminat på gulv i alle rom unntatt ett soverom og en bod der det er teppebelegg og to boder det er belegg.

Det er varmemefolie på gulv på barnerom og det er varmekabler i gulv i vindfang.

På vegger er det malte plater, en vegg med spillepanel på barnerom, og noe tapet og panel på boder.

I himlinger er det malte plater. Alle rom unntatt boder er overflate oppusset for ca 10 år siden.

Barnerom oppusset for kort tid siden.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon er utført med isolert trebjelkelag.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Måling utført i 2017, årsmiddelverdi 20 Bq/m³



TG 2 Pipe og ildsted

Pipe er oppført med lettklinkerelementer, peis ovn montert i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er mindre enn 30 cm fra sotluke til brennbart materiale og det mangler ubrennbar plate på gulv foran ovn, medfører økt risiko for brann.
Dette blir utbedret før salg.

Pipe er innkledd på alle sider, krav ved denne type pipe er at minst 2 sider skal være synlig for inspeksjon. Selger skal før salg montere inspeksjonsluker slik at 2 sider av pipen kan inspiseres, dette er godkjent som tilfredsstillende løsning av tilsynsmyndighet. Ref Ole Willy Røstall ved Halden brannvesen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke behov for øvrige tiltak.



Sotluke

TG 3 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, stubbeloft platene ser ut for å være eternittplater som kan inneholde asbest.

Vurdering av avvik:

- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Tilstandsrapport

Terrenget på nordvest side av boligen har fallt inn mot grunnmuren, det vil derfor være vanntilsig mot grunnmuren.

Det ble registrert litt vann på platen i deler av krypkjelleren. Dette ser ut for å komme inn ved rør for takvann som er ført inn gjennom grunnmuren. Det er ikke store mengder, men det må gjøres tiltak for å hindre dette. Avviket medfører høyere luftfuktighet som på sikt kan medføre skader på etasjeskillet.

Det er noen åpninger i stubbeloftet, deler av plate kledningen er fjernet og isolasjon ligger åpen. Dette medfører at isolasjonen ikke fungerer slik den skal da luften ikke blir stillestående i isolasjonen.

Stubbeloft platene kan inneholde asbest, dette må hensyntas om det skal jobbes noe med dette. Asbest kan være helseskadelig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Åpninger i stubbeloft må tettes.

Det må gjøres tiltak for å hindre vanninnsig i kryperommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Åpen isolasjon



Vann på platen



Åpent i bjelkelaget

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører har malte formpressede dørbblad og malte trekarmen.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Rommet er overflate oppusset etter oppføringsåret, men det er ikke oppgitt når. Gjeldende forskrift er 1969. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på rommet.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malte plater på vegger og malt panel i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Overflaten har fuktskade

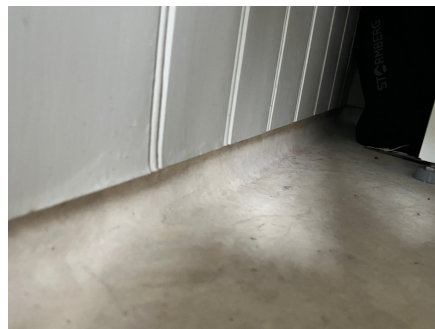
Tilstandsrapport

Det er noe fuktsvelling på veggplatene ved skyllekaret.
Platene er lite egnet for bruk i våtsone.

Konsekvens/tiltak

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

Platene må behandles med våtromsmaling og forsegles i underkant i våtsone.



Fuktsvelling

ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegger, gulvet er uten fall til sluk målt fra gulv ved døren til rommet.
Høydeforskjell topp sluk til topp oppkant ved dører er 30mm. Ukjent alder på belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

På oppføringstiden var krav til gulv på bad og vaskerom at gulvet skal være vanntett og at det skal være tilstrekkelig fall til sluket.
Hjørner på oppkant ved dører er ikke sveiset sammen, det er usikkert om disse vanntette.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
 - Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Hjørner på oppbretter må utbedres slik at disse med sikkerhet er vanntette.
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 gulvet bygges med riktig fall til sluk.



ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeåret og vinylbelegg med ukjent alder som tetteskikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Membran tetteskiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

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.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med skyllekar i rustfritt stål med ett greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i himlingen, ventil i vinduskarm og vindu som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilerings medfører at rommet får en unødvendig fukt belastning fordi at det tar lang tid å ventilere ut fuktig luft, dette påvirker og sliter på rommet inkludert innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



Ventil i karm



Ventil i himling

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen er montert på tilliggende rom og hulltaking er ikke mulig på vegger der det er vann installasjoner.

Vurdering av avvik:

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

Det ble foretatt overflate søk i våtsone uten å påvise tegn til fukt.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



ETASJE > BAD

Generell

Rommet er overflate oppusset i 2022. Gjeldende forskrift er 1969.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på tetteskiktet i rommet.
Det er fremvist faktura på arbeider med vann og avløp.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen. Flisene er montert utenpå opprinnelige fliser, tetteskikt ikke fornyet.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Flisene er lagt ovenpå opprinnelige fliser, tetteskikt ikke fornyet.
Fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 10mm målt ved åpning i dusj gulvet, fall utgjør mindre enn 1:100, men det er fall i riktig retning, vann vil renne til sluket.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

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 at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

På oppføringstiden var krav til gulv på bad og vaskerom at gulvet skal være vanntett og det skal være tilstrekkelig fall til sluket. Fall vurderes som tilstrekkelig på det som er utenfor dusjgulvet, men under dusjgulvet er det ikke fall til sluket. Dette betyr at tetteskikt som ligger under de opprinnelige flisene er lagt uten fall til sluket. Kravet er at det skal være fall på tetteskiktet.

Det er tre fliser med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er oftest at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet.

Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning.

Rist som er montert i siden på dusjgulvet vil hindre vannet å renne til sluket, det bør lages åpninger i bunn på risten.

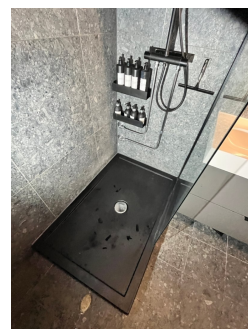
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler montering av dusjkabinett frem til rommet skal renoveres.



Vann på gulv under dusjgulv.



Åpning på side av dusjgulv for adkomst til sluk.



Rist under dusjgulv

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeåret, det er ikke kjent hvilken type tetteskikt som er benyttet i rommet.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er plassert under dusjgulvet, vanskelig tilgang for renhold og inspeksjon, men det er mulig.

Sluket er fra byggeåret og har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke kjent hvilken type tetteskikt som er i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
 - Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegg og gulv og fuktskader.
- På grunn av at tetteskiktet ikke er fornyet når de nye flisene ble montert må det påregnes en renovering av rommet på relativt kort sikt. Sluk samt vann og avløpsanlegg bør da også byttes.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med servant i heldekkende plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog, samt speil på vegg. Dusj på vegg avskjermet med glassvegg på gulv er det montert et dusjgolv med avløp via fleksibelt rør til sluket som er plassert under denne.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte i himling og tilluft over dør.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt fuktkontroll i vegg under blandedbatteri til dusj via åpning i vegg på tilliggende toalettrom. Det ble ikke tatt hull da det ikke var mulig, kun målt med pigger i vegg på utside av plate uten å påvise tegn til fukt.

Vurdering av avvik:

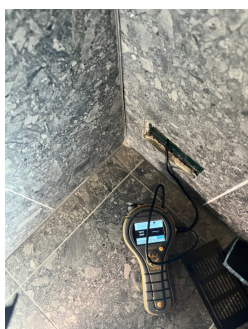
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er fliser på vegger på tilliggende rom med vanninstallasjon. Hulltaking ikke mulig. Ingen tegn til fukt på underside av gulvet der sluk i gulvet er plassert.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen ble montert ny i 2016 og har malte fronter og folierte skrog, benkeplate av granitt med nedfelt kompositt vask med ett greps blandebatteri. Det er installert kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjon koketopp med integrert avtrekk som har avkast i vegg, sprut plate bak koketoppen som er plassert foran vinduet som heves og senkes med elektrisk motor og stekeovn med micro og dampfunksjon som ble montert ny i 2021.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vegg under vindu er ikke kledd på grunn av plass for sprutplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på dette. Vannsøl vil kunne renne inn på plast og videre ned på gulv/vegg.



Vegg under vindu er ikke kledd på grunn av plass for sprutplate.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk integrert i koketopp med avkast i vegg

Årstall: 2016

Kilde: Eier

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Rommet har fliser på gulv på underlag med varmekabler, fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Rommet ble overflate oppusset i 2023.

Rommet er utstyrt med veggmontert toalett og servant i heldekkende plate på skapinnredning.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

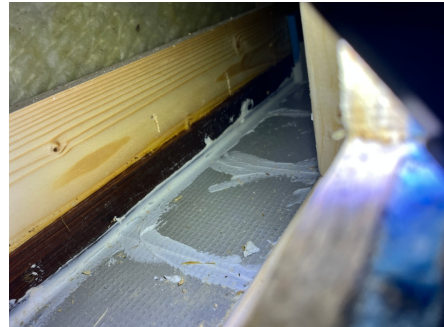
Manglende lekkasje deteksjon for innebygd vannsisterner kan medføre at en lekkasje inne i veggen ikke blir oppdaget før det har oppstått større skade. Dagens krav er at det må installeres vannstoppesystem.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør installeres vannstoppesystem.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med kobberør fra byggeåret og noe plastrør av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Plast og kobber rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres. Deler av røranlegget i krypekjeller er uisolert, dette gjelder i hovedsak det nye anlegget som er utført med plastrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

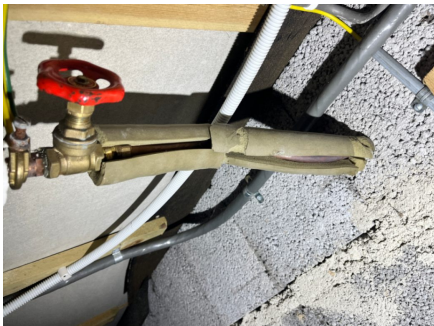
Anlegg i krypekjeller som er uisolert bør isoleres.



Plastrør



Uisolert vannledning



Stoppekran

Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette.

Lufting er ført over tak og stakepunkt er plassert i krypekjeller.

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.



Stakepunkt



Lufting over tak

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger på enkelte rom samt ventiler i enkelte vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke ventiler i stue. Manglende ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig inneklima.

Konsekvens/tiltak

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

Andre VVS-installasjoner

Det er montert luft/luft varmepumpe med innedel plassert over dør til vindfang.
2008 modell.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Varmepumper som dette har normalt en levetid på 10 til 16 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet, ca 200 liter, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Er varmtvannsberederen installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men man bør jevnlig ta ut støpselet for å se etter varmegang. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det er ikke et krav om fast elektrisk tilkobling, kun en anbefaling da løsningen med stikkontakt var godkjent da boligen ble oppført.

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

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 63A hovedsikring og 16 underkurser hvorav 1 stk 32A, 1 stk 25A, 8 stk 15A og 6 stk 10A kurser.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1979 Anlegget er installert byggeåret, det er utført diverse installasjoner etter dette i forbindelse med nytt kjøkken og strøm til elbil lader i garasjen, varme i gulv på soverom og vindfang.

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

Ja Det er utført arbeider med utskifting av deksler på stikkontakter og brytere og bytting av noen lamper. Alle arbeider med koblinger av anlegget er utført av godkjent installatør i følge eier i deres eiertid.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvars erklæring for varme i gulv på vindfang, datert 22.10.24

Varmefolie på soverom, datert 25.10.25

Tilkobling brytere og varmekabel toalettrom, datert 8.5.23

Montering lader for elbil, datert 27.5.2019

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

Nei Anlegget ble sist kontrollert av DLE den 2.3.2004 Ingen feil registrert da.

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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

Tilstandsrapport

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

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utstyr for varsling og slukking av brann

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 installert røykvarslere og slukkeapparat i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering

Det er ukjent om det er etablert drenering, ser ut for å kun være rør for takvann.

Normalt når det bygges direkte på fjellgrunn.

Det er synlig fuktsikring på utside av grunnmuren på enkelte steder.

Vurdering av avvik:

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

Om det er etablert drenering har denne oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Det samme gjelder rør for takvann. Utvendig fuktsikring er ikke avsluttet med topplst, dette medfører at det kan komme vann inn bak fuktsikringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å hindre vanninnsg i krype kjelleren. Kostnad for dette medtatt på punktet krypekjeller. Topplst må monteres.

Tilstandsrapport



Synlig fuktsikring på utside av grunnmur

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført med lettklinkerblokker som er pusset og malt på utsiden.

TG 2 Forstøtningsmurer

Det er oppført en støttemur av betongstein ved parkeringsplass og det er støpt murer langs vei opp til boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er enkelte sprekker i murene, spesielt på den opp langs veien.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terreng som skrår mot sørøst, deler av tomten er bratt og består av bart fjell.

Vurdering av avvik:

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

Terreng på nordvest side har fall inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak for å redusere vannmengde inn mot grunnmuren.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsanlegg er utført med plastrør fra byggeåret.

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.

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

Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

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 Andre tomteforhold

Vei fra gate opp til boligen er støpt. Det er også støpt en trapp langs veien.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del sprekker i veien, disse vil bli større etter hvert, årsak til sprekker kan være flere, lite eller feil armert og at masser under betongen vaskes vekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstands grad 0 eller 1 må det gjøres tiltak med utbedring av dette.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1984

Kommentar

Oppgitt i tidligere takstrapport

Standard

Garasjen har en normal standard for formålet.

Vedlikehold

Bygningen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført på ringmur av leca og har støpt gulv.

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

Selvbærende plassbygde takstoler som er tekket med pappshingel, takrenner og nedløp av stål. Isolert garasjeport i stål med fjernbetjent åpner. Malt isolert ytterdør, vinduer har enkle glass og malte trekarmer.

Det er innlagt strøm og lys, normal enkel standard.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

117 m²/117 m²

Enebolig: Vindfang, 3 Bod, Vaskerom, Gang,
Toalettrom, Bad, 2 Soverom, Stue/kjøkken, Kryperom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 0

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 3 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

0

Konklusjon markedsverdi

0

Markedsvurdering

Markedsverdi settes av megler.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 670 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 200 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	310 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 510 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

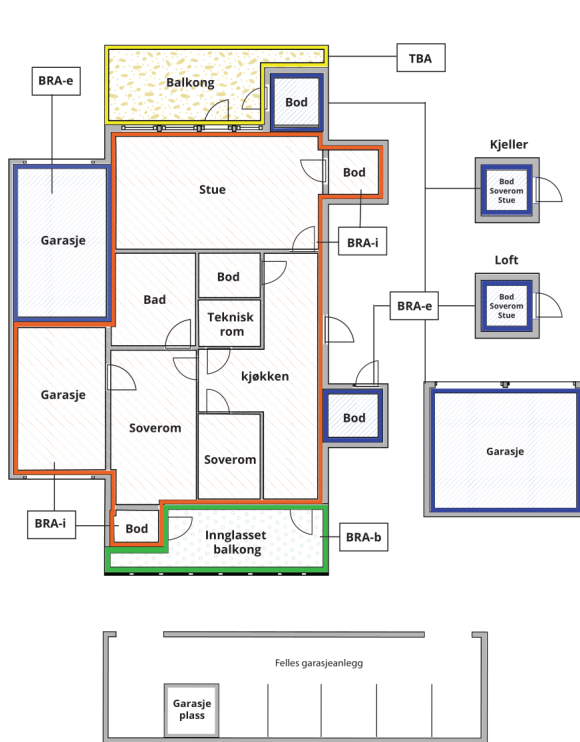
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	117			117	78
Krypkjeller					
SUM	117				78
SUM BRA	117				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, bod, vaskerom, bod 2, gang, toalettrom, bad, bod 3, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Krypkjeller	Kryperom		

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger på boligen stemmer ikke helt med faktiske forhold. Det er utført mindre endringer innvendig som ikke er søknad eller meldepliktig.

Boligen er opprinnelig oppført med 3 soverom, det ene av disse benyttes nå som stue.

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningen stemmer ikke helt med faktiske forhold, Vinduer og ytterdør er tegnet på samme vegg ikke slik det er oppført med vinduer ut mot gate og dør på motsatt side.
Mindre endring som ikke er søknads pliktig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	104	13
Garasje	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Geir Arne Brattli	Takstingenør
	Andreas Tjernes Magnor	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	1052		0	875.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gneisveien 1

Hjemmelshaver

Magnor Andreas Tjernes, Magnor Hanna Aasen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet på Stenrød ca.2,5 km fra Halden sentrum i et barnevennlig, stille og rolig boligområde. Gangavstand til barne og ungdoms skole, idrettsanlegg, barnehager, lekeplasser og til flere dagligvareforretninger. Området har gode bussforbindelser og det er kort vei til bussholdeplass. Gode solforhold og utsikt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035 med planid G-KPLAN gjeldende fra 16.2.2023 og bestemmelser i eldre reguleringsplan med planid G-132 Stenrød øst gjeldende fra 29.9.1977

Om tomten

Tomten ligger i terreng som skråer mot sørøst og deler av tomten nordvest og sørøst for boligen er bratt, ikke utnyttbar slik den er nå, bart fjell. Rundt og inntil boligen er tomten pent opparbeidet med plen og beplantning, markterasse og tomten er inngjerdet mor områder det det er bratt bart fjell. Adkomst vei fra gate opp til boligen er utført med støpt dekke og trapp i betong. Det er oppstått en del sprekker i veien.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 523 000	2025	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.
Formuesverdi	År	Kommentar
763 301	2025	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	5321118			
Kommentar				
Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.11.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kommunalinformasjon	02.11.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse	18.06.1979		Gjennomgått	1	Nei
Brannforebyggende enhet	31.10.2025	Tilsyn utført 18.12.24 Feiing utført 28.4.23 Ingen avvik registrert på tilsyn.	Gjennomgått	2	Nei
Matrikkel rapport	31.10.2025		Gjennomgått	6	Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått	8	Nei
Eiendoms kart	31.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger bolig	07.07.1978		Gjennomgått	2	Nei
Tegning garasje	07.05.1980		Gjennomgått	1	Nei
Område analyse	31.10.2025		Gjennomgått	2	Nei
Elvia	23.10.2025	Kontroll utført 2.3.2004	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2025	
2	11.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren 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 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 insiden 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 slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, 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 ulike definisjoner 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 befaringsstidspunktet 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/SN1557>

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