

Tilstandsrapport



Enebolig



Løkenveien 20, 1792 TISTEDAL



HALDEN kommune



gnr. 70, bnr. 236

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 12.09.2025

Rapportdato: 02.10.2025

Oppdragsnr.: 12218-1505

Referansenummer: SD1009

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstfag AS

Takstfag AS holder til i Halden og tilbyr takseringstjenester på bolig og fritidsbolig. Firmaet har over 20 års erfaring innen byggebransjen og tilbyr i dag en helhetlig tjeneste bestående av taksering av tomter og eiendom, uavhengig kontroll (UK), byggesøknader og tegning. I tillegg utarbeider vi FDV-dokumentasjon for kunder, lager energiberegninger, utfører lufttetthetsmålinger og byggelånsoppfølging.

Vi jobber tverrfaglig innen bygg og anlegg, og samarbeider tett med både utbyggere, meglere og privatpersoner.



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med underetasje og første etasje.
Det må beregnes noe oppgraderinger og vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Undertak av rupanel.
Renner, nedløp og beslag i stål. Stigtrinn montert til pipe.

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.
Valmet tak med plassbygde taksperrer fra byggeår. Tilgang til kaldt loft via luke på kjøkken.
Det er isolert med 10 cm glassvatt i gulv på loft.

Isolerglassvinduer i terammer. Varierende alder og type.
Bygningen har malt hovedytterdør fra 2025 og malt balkongdør i tre.
Det er montert nytt håndtak på terrassedøren.

Det er en liten platting i treverk ved inngangspartiet.
Balkong i betong utenfor stue. Denne er belagt med skiferfliser.
Rekkverk i smijern.
Det er lagt skiferfliser langs gavlvegg og bak huset. På baksiden av huset er det bygget en utestue med en åpen vegg.
Denne er oppført i treverk med plastplater som tak. Vinduer satt inn på den ene siden.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, teppe og laminat.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har trepanel, malt betong og himlingsplater.

Det er montert en vedovn i hallen i underetasjen.
Pusset brannmur og pipe. Pipen er helbeslått over tak.
Feieluke i mur i gang. Pipen er av teglstein.

Underetasjen er oppført i betong/porebetong fra byggeår. Det er foret ut vegger med sponplater, 5 cm isolasjon og svart forhudningspapp mot mur.

Malt tretrapp med tette trinn. Glassrekkverk mot trapp på kjøkken.

Innvendige tredører, fyllingsdører og skyvedører.
Det er et stort garderobeskap på det ene soverommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har veggmontert toalett, dusjnise, servantskap, utslagsvask, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Blandebatterier og røropplegg er innfelt i vegger/himlinger. Det er drenering fra innebygde installasjoner til gulv på bad.
Det er montert skyvedører foran vaskeroms-delen.
Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Bad
Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne med glassbyggersten.
Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre med fossefall.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Halvøy med sitteplasser. Glassplate montert på vegg ved vask.
Vasken er nedfelt i benkeplaten.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Fordelerskapet er på badet i underetasjen.
Stoppekran, vannmåler, trykktank og reduksjonsventil tilgjengelig på bad i underetasjen.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på badet i underetasjen.

Sikringsskap plassert i hall i underetasjen. Eldre automatsikringer.
40 amp hovedsikring og 16 kurser. 3 kurser er nyere automatsikringer.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig dreisplass rundt deler av boligen.

Det er en støttemur i tomtegrensen mot veien. Denne er satt opp av betongblokker.
Det er en mindre støttemur på uteplassen bak boligen. Denne er av treverk.

Skrånende terreng.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendig vannledning byttet 2013.
To betongkummer synlig på tomten som er inspeksjon av avløps rør.
Avløps rør fra ca 2002.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Rommene i underetasjen er tegnet inn som diverse bodrom. Det finnes ikke tegninger av takoverbygget platting eller terrengopparbeidelse med støttemur.

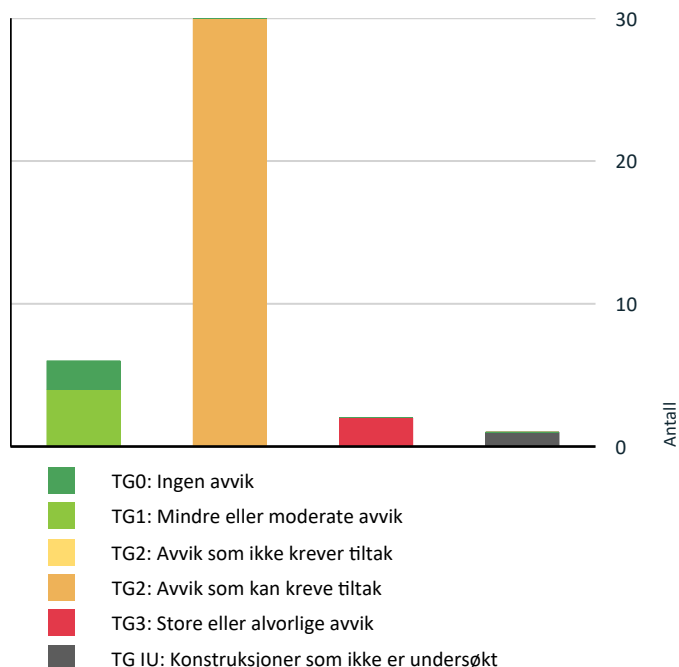
Garasje

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

Det er tegnet inn et gjerde på topp av garasjen. Dette er ikke montert.

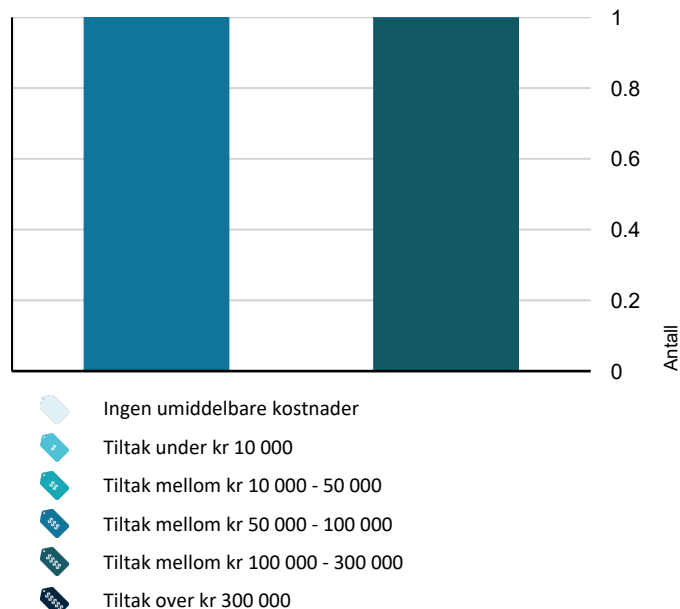
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > 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](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1955

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Undertak av rupanel. Inspisert fra loft.

Vurdering av avvik:

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

Det er synlig mose på takstein.

Fuktmerker i undertak, spesielt ved gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking 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.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt tetting av pipe og pipe beslag.

Svartsopp og fuktmerker i undertak er tegn på vedvarende fuktbelastning. Ved fuktnivåer over 15–16 vekt% er det fare for utvikling av råte, muggsopp og strukturelle skader. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene utvikle seg til kostbare reparasjoner og påvirke både inneklima og byggets tekniske verdi.

! TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert rennebeslag eller beslag i overgang tak/vegg på takoverbygget uteplass.

Det er noen synlig vann liggende i takrenne. Det er nedløp som går ned i bakken. Disse har ikke stakeluker.

Konsekvens/tiltak

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

Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, er det huseiers ansvar å sikre at snø og is ikke utgjør en fare for personer og eiendom. Å installere snøfangere kan være en fornuftig investering for å øke sikkerheten og redusere risikoen for skader.

Manglende beslag bør monteres for å unngå fuktinntregning i konstruksjonen.

Det må tas en gjennomgang av renner for å sikre fall rett vei og oppsteking av nedløp. Det anbefales å montere stakeluker på nedløp eller utkast for å få vann vekk fra boligen.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Noen avskallinger og sprekker er overmalt.

Frostsprenning må bregnes i sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales å utføre en nærmere tilstandsvurdering av fasaden, inkludert kartlegging av sprekkebredde og fuktinntregning. Fjerne overmaling og avskallet puss for å avdekke skadeomfang.

Frostsprenning kan forverre eksisterende sprekker og føre til dyptgående skader i murverk.

Estetisk forringelse og redusert teknisk levetid på fasaden.

Potensielt økte vedlikeholdskostnader dersom tiltak ikke iverksettes.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Valmet tak med plassbygde taksperrer fra byggeår. Tilgang til kaldt loft via luke på kjøkken.

Det er isolert med 10 cm glassvatt i gulv på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Stigen til loftet er ikke sikker å gå i. Den faller ned ved åpning av luke.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Loftsluken er uisolert og uten tettpakning. Dette gir varmetap fra boligen og kondensering på loft. Luken bør skiftes.

! TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer i trerammer. Varierende alder og type.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er irr på håndtak på vindu på soverom.
Det mangler barnesikring på flere vinduer.
Det er noen løse glasslister.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Manglende barnesikring utgjør en fallrisiko og bør utbedres for å tilfredsstille sikkerhetskrav.
Sprekkdannelser og slitasje i karmene kan gi varmetap, fuktproblemer og økt vedlikeholdsbehov.
Ved manglende tiltak kan det oppstå skader på tilstøtende konstruksjoner, som innvendig listverk og veggflater.

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2025 og malt balkongdør i tre.
Det er montert nytt håndtak på terrassedøren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe svelling i nedkant av terrassedøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassedøren bør beregnes skiftet på sikt.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en liten platting i treverk ved inngangspartiet.
Balkong i betong utenfor stue. Denne er belagt med skiferfliser.
Rekkverk i smijern. Det er fall på gulv, ut fra vegg.
Det er lagt skiferfliser langs gavlvegg og bak huset. På baksiden av huset er det bygget en utedøør med en åpen vegg. Denne er oppført i treverk med plastplater som tak. Vinduer satt inn på den ene siden.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det ble målt høye fuktindikasjoner på vegg og himling på soverommet under balkongen. Kan skyldes fuktinntregning fra innfestning av balkong.
Under balkongen er det overmalt løs maling. Det kan være noe rustspreng under balkongen.
Det er noen løse skiferfliser og løse fuger.
Tak over uteplass er trolig underdimensjonert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Ny tekking må legges.

Utfør nærmere undersøkelser av innfestning og tetting rundt balkong, inkludert fuktmåling og eventuell åpning av konstruksjon.
Fjern og utbedre løs puss, og vurder tilstand på armering ved mistanke om rustspreng.
Reparasjon eller utskifting av skiferfliser og fuger bør utføres med frostsikre produkter.
Forsterk takoverbygg eller etabler snølastplan for vintervedlikehold.
Utskifting eller oppgradering av rekkverk anbefales for å tilfredsstille krav til høyde og åpninger.
Vurder utskifting av tettesjikt/membran, spesielt dersom lekkasjer er dokumentert og levetid er overskredet.

Fuktinntregning kan føre til råteskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjoner i rom under balkongen.
Rustspreng kan svekke bæreevne og føre til strukturelle skader over tid.
Løse fliser og fuger gir økt risiko for vanninntregning, frostspreng og fallskader.
Underdimensjonert takoverbygg kan føre til overbelastning ved snøfall, med fare for konstruksjonssvikt.
Rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og ved høydeforskjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, teppe og laminat.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har trepanel, malt betong og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert svelling i laminatgulv i underetasjen, noe som indikerer fuktpåvirkning fra underliggende konstruksjon eller tilstøtende vegg. I ett soverom er det svelling i himling og øverste kant på vegg, spesielt i ett hjørne.

Det ble målt høye fuktindikasjoner på overflatene, og det er synlige fuktmerker og svelling i himling.

Skadeomfanget må ses i sammenheng med utvendig vegg og støpt terrasse utenfor soverommet, hvor det er indikasjoner på fuktinntrengning i vegg og terrassekonstruksjon

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedvarende fukt kan føre til råte, muggvekst og nedbrytning av både innvendige og utvendige konstruksjoner.

Svelling i laminat og himling indikerer aktiv fuktbelastning, og kan gi dårlig innelima og helserisiko ved eksponering for muggsoppспорer.

Fukt fra støpt terrasse kan trenge inn i vegg og etasjeskille, og føre til strukturelle skader over tid.

Uten tiltak kan skadeomfanget øke og medføre kostbare reparasjoner.

Det må utføres nærmere undersøkelser av fuktinntrengning, inkludert fuktmåling i vegg, gulv og terrassekonstruksjon.

Åpning av konstruksjon anbefales for å avdekke skadeomfang og eventuelle lekkasjepunkter.

Utskifting av skadet laminatgulv og himling må vurderes.

Fuktsikring av terrasse og utvendig vegg bør inngå i tiltakspakken, inkludert tetting, fallforbedring og eventuell drenering.

Vurder bruk av avfukter og forbedret ventilasjon i underetasjen.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i etasjeskillet mellom etasjene.

Planavvik på 20-30 mm målt på soverom og gang i underetasje, målt med laser over hele gulvet.

Planavvik på 20 mm over 2 meter målt på soverom.

Avvik på 15-20 mm målt i stue og kjøkken.

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 mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 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.

! TG 2 Radon

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt.

Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon. Se vedlagt risikorapport.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved utleie er det krav til rapport på radonmåling.

! TG 2 Pipe og ildsted

Det er montert en vedovn i hallen i underetasjen.

Pusset brannmur og pipe. Pipen er helbeslått over tak.

Feieluke i mur i gang. Pipen er av teglstein.

Vurdering av avvik:

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

Det er innhentet rapport fra feier. De må gjennomføre et nytt tilsyn/feiring før de kan uttale seg om pipe og vedovn.

På loft har pipeløp store avskallinger i puss. Det er fuktmerker og rennemerker på pipeløpet. Høye fuktindikasjoner ble målt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Tiltak:

Det må gjennomføres et tilsyn fra feier før ildsted tas i bruk. Pipe må undersøkes nærmere på loft. Det kan være fuktopptrekk i pipeløpet/utettheter. Pipen må pusses på loft når fukt opptrekk er utbedret.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen er oppført i betong/porebetong fra byggeår. Det er foret ut vegger med sponplater, 5 cm isolasjon og svart forhudningspapp mot mur.

Det ble hullborret i utforet vegg mot terreng i det ene soverommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hullboring i utforet vegg mot terreng ble det målt 22 vekt% fukt i bunnsvill, noe som overstiger kritisk grense for sopp-, mugg- og råteutvikling (15–16 vekt%).

Det ble registrert fukt på isolasjonen og merkbar kjellerlukt, som indikerer vedvarende fuktbelastning og dårlig ventilasjon.

I det største soverommet ble det målt høye fuktindikasjoner i himling, som består av malt betongtak med synlige riss.

På et annet soverom er det en innkassing i hjørnet med luke, til hovedinntaks sikringer.

Utforede vegger har typisk utførelse fra byggeår, og det er ikke dokumentert nyere fuktsikring eller isolering. Utforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon, også med tanke på kondensproblematikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Fukt i bunnsvill og isolasjon gir høy risiko for råte, muggsopp og nedbrytning av innvendige konstruksjoner. Kjellerlukt og forhøyede fuktverdier kan påvirke innneklima og helse, særlig ved langvarig eksponering. Riss i betonghimling kan indikere bevegelse eller fuktinntrengning, og bør vurderes nærmere. Uåpnet innkassing mot yttervegg kan skjule tekniske installasjoner, fuktskader eller konstruksjonsfeil, og representerer en usikkerhetsfaktor i vurderingen. Uten tiltak kan skadeomfanget øke og medføre kostbare reparasjoner, samt redusert teknisk verdi.

Utfør nærmere undersøkelser av innkassingen, inkludert åpning og visuell kontroll. Fjern og vurder utskifting av fuktpåvirket isolasjon og bunnsvill. Vurder behov for drenering, fuktsikring og ventilasjonstiltak i underetasjen. Utfør fuktmåling og kontroll av betonghimling, inkludert vurdering av riss og eventuell tetting. Vurder om utforede vegger bør rehabiliteres med fuktsikre materialer og luftespalte mot yttervegg. Ifølge eier, kan et mulig tiltak være å få fungerende gulvvarme, slik at man kan eliminere en evt. kapilær fukt.

Innvendige trapper

Malt tretrapp med tette trinn. Glassrekkverk mot trapp på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Innvendige dører

Innvendige tredører, fyllingsdører og skyvedører.

Vurdering av avvik:

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

Noe heng i håndtak.

Skyvedør til garderobe sitter fast.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Andre innvendige forhold

Det er et stort garderoreskap på det ene soverommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Endeveggen på garderoreskapet er løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Endeveggen må festes bedre.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er oppført iht teknisk forskrift fra 2010. Det er fremlagt dokumentasjon kvittering.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Dusjen er integrert i himling. Det er ikke sikker membran/tettesjikt i himling i dusjnisen.

Det er noen utvaskede fuger i dusjnisen. Noen sprekker i fuger. Det mangler propper i vinduskarmen. Dette kan føre til fukt inn i treverket. Noe svartsopp synlig i vindu.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Fuger anbefales utbedret.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall ble målt til 1:100 både til sluk ved varmtvannsbereder og til sluk i dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det er elvesten i dusjnisen. Dette gir en ujevn overflate. Det må beregnes at det blir liggende noe vann mellom stenene etter bruk av dusj. Dette anses som normalt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Mansjett og membran synlig i sluk.

Det er sluk ved varmtvannsberederen, i dusjen og under badekaret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen dokumentasjon på membran arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har veggmontert toalett, dusjnisse, servantskap, utslagsvask, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Blandebatterier og røropplegg er innfelt i vegger/himlinger. Det er drenering fra innebygde installasjoner til gulv på bad. Det er montert skyvedører foran vaskeroms-delen.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble målt normale fuktindikasjoner på overflater på befaringen.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er trolig fra ca 2002. Det må beregnes renovering av bad.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

Synlig flass og sprekker i vinduskarm.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vegger bør oppgraderes for dagens standard og krav.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Gulvet i dusjnissen er 10 mm høyere enn resten av gulvet.

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

Eventuelt lekkasjevann fra servant og toalett vil ikke renne til sluk. Det er ikke oppbrett av membran på terskel.

Gulvet i dusjnissen er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

Det bør etableres oppbrett av membran på terskel.
Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Gulvet må avrettes med rett fall og oppgraderes for å oppnå dagens standard og krav.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Toalettet er skrudd igjennom gulv og eventuelt tettesjikt.
Det er utette rørgjennomføringer i gulv og vegg ved servant.
Det er delvis synlig mansjett under klemring. Ingen synlig membran.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Våtrommet må renoveres for å oppnå dagens standard og krav.
Membran nærmer seg halvparten av forventet levetid, og da det er ukjent membran anbefales det montering av dusjkabinett.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne med glassbyggersten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er noe krakelering i servant. Heng i dører på servantskap.
Noe susing i toalettsisterne.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Ved renovering av bad bør det beregnes utskiftning av sanitærutstyr.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe støy fra viften.

Konsekvens/tiltak

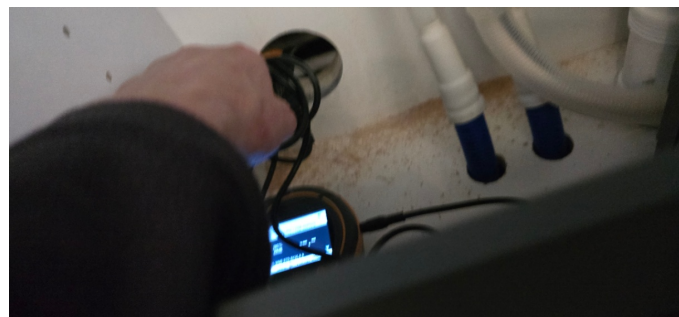
- Tiltak:

Ved renovering av bad bør viften beregnes skiftet.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra kjøkken og inn mot våtsonen på badet.
Det ble avdekket gips, papp og rupanel inn mot og uisolert vegg.
Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre med fossefall.

Det er integrert kjøl/frysescap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Halvøy med sitteplasser. Glassplate montert på vegg ved vask.
Vasken er nedfelt i benkeplaten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører på kjøl- og frysescap tar i hverandre. Det er noen fuktmerker i bunnskrog ved frys- og kjøleskap og i skrog til stekeovn og oppvaskmaskin.

Sokkelen er noe løs.

Det er ikke montert komfyrvakt eller vannstopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fronter bør justeres. Det anbefales montering av vannstopp og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Fordelerskapet er på badet i underetasjen.
Stoppekran, vannmåler, trykktank og reduksjonsventil tilgjengelig på bad i underetasjen.
Drenering fra fordelerskap går til gulv i bad.
Det er gjort klart for trekking av rør til bad i første etasje, i fordelerskapet.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Døren til fordelerskapet er noe treg.
Kobberrør er fra ca 2002 kun til bad 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på badet i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsberederen er tilkoblet stikk-kontakt.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap plassert i hall i underetasjen. Eldre automatsikringer. 40 amp hovedsikring og 16 kurser. 3 kurser er nyere automatsikringer.

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.
Sikringsskap har blitt oppgradert hovedsakelig ca 1998 og ved oppgradering av bad og kjøkken ca 2002-2014.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eier opplyser at elektrikertjenesten AS har utført arbeidene på boligen i mitt eie.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Eier opplyser at elektrikertjenesten AS bad 2014 og kjøkken 2014 elektriker oppbevarer kun dokumentasjon i 5år.
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
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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Det er foretatt el kontroll på boligen september 2025 av Elektriker tjenestene AS ingen avvik

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

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

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er synlig dreisplass rundt deler av boligen.
Eier opplyser at drenering er delvis oppgradert i ca 2002

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen hull i topplist/løse toppplister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende/løse toppplister kan føre til at vann kommer inn bak plasten. Dette gir økt fuktbelastning på murveggene. Det ble målt høye fuktindikasjoner på vegger under terreng. Det anbefales oppgraderinger av fuktsikring.

TG 3 Forstøtningsmurer

Det er en støttemur i tomtegrensen mot veien. Denne er satt opp av betongblokker.

Det er en mindre støttemur på uteplassen bak boligen. Denne er av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Støttemur bak boligen har skjevheter og grønske på treverket. Muren ut mot veien er over 50 cm høy og det er ikke fallsikring på toppen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport

! TG 2 Terrengforhold

Skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Kvikkleireskred hos NVE. Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Flom hos NVE. Se vedlagt risikorapport.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved oppgradering av drenering bør det gjøres tiltak for å forhindre at vann renner inn til yttervegger.

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

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendig vannledning byttet 2013.

To betongkummer synlig på tomten som er inspeksjon av avløps rør. Avløps rør fra ca 2002.

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.

Betongkummer undersøkes nærmere om det er behov for fjerning eller vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering og lagring

Byggeår

2007

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Garasje oppført i leca og betong. Flatt tak tekket med papp.
Utvendige vegger er pusset og malt. Innvendige vegger slammert.
Støpt gulv, stålport med elektrisk portåpner.
Digital lås til port utvendig.

Garasjen ligger delvis under terreng. Det er synlige saltutslag og fuktmerker.
En større sprekk rundt hele langs øverste murskift. Denne bør det gjøres nærmere undersøkelser rundt horisontal sprekk.
Synlig vann på gulv på befaringsdagen port har trolig stått åpen når det regnet.
Det lå vann på taket på befaringen.
Noe oppgraderinger må bregnes.

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



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 200 000
Støttemurer og ute områder	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 600 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	360 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 960 000
------------------------------------	------------	------------------

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

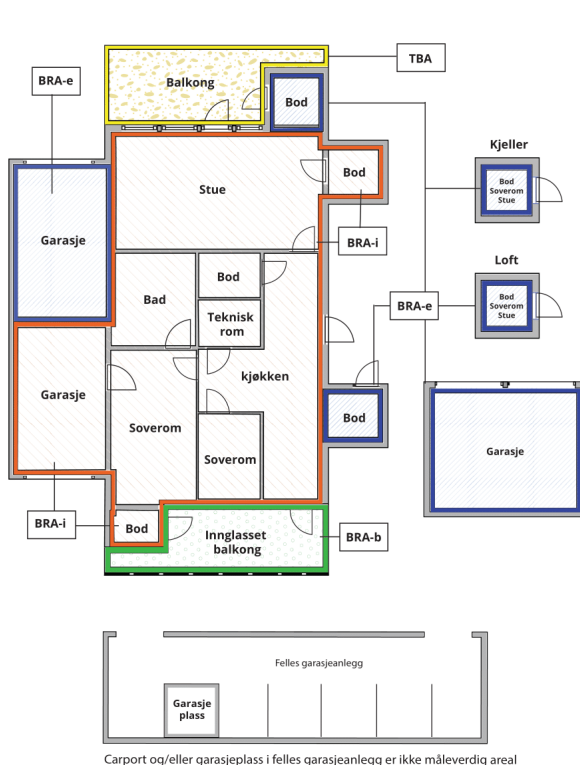
Hva er måleverdig areal?

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.



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)		
Underetasje	83			83	8
1. Etasje	83			83	68
Loft					
SUM	166				76
SUM BRA	166				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, hall m/trapp, garderobe		
1. Etasje	Bad, kjøkken, stue, spisestue		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Takhøyden er 2,4-2,42 i første etasje og 2,16-2,23 i underetasjen.
Plattinger og balkong er med som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rommene i underetasjen er tegnet inn som diverse bodrom.
Det finnes ikke tegninger av takoverbygget platting eller terrengopparbeidelse med støttemur.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takoverbygget uteplass ligger nærmere nabohus enn 8 meter.

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 innerste soverommet har ikke vindu som tilfredsstillende rømning. Rommet har heller ikke tilstrekkelig med dagslys eller utsyn underkant vindu er over 1 meter.
Takhøyden på badet er under 2,2 meter.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

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: Det er tegnet inn et gjerde på topp av garasjen. Dette er ikke montert.

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	166	0
Garasje	0	30

Kommentar

Enebolig

Garderobe rom er med som p-rom

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.9.2025	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	70	236		0	810.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Løkenveien 20

Hjemmelshaver

Jacobsen Marita Valentin, Jacobsen Tom
Raymond

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger helt nede ved Femsjøen i Tistedal. Det er gangavstand til butikk, skole og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende.

Eiendommen ligger i hensynssone H570 - bevaring kulturmiljø, H320 - flomfare, H110 - nedslagsfelt drikkevann, H550 - hensyn landskap.

Den ligger også i et område med vernnivå 1 (Kokkehaugen), hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø.

Deler av eiendommen (mot Femsjøen) ligger innenfor byggegrensen mot vann. Det vil si at det er byggeforbud på den delen.

Reguleringsplan G-317 Kokkehaugen, regulert til bolig. En liten del er regulert til avkjørsel og veigrunn.

Hensynssonene og verneområdet legger restriksjoner på eiendommen.

Om tomten

Skrånende tomt, opparbeidet med steinlagt gårdsplass og oppkjøring, gressplen og enkel beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 100 000	2002

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	12.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.09.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.09.2025	Ferdigmelding på VA-påkobling i 1995	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	04.09.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.09.2025		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	04.09.2025		Gjennomgått		Nei
Rapport fra feier	04.09.2025		Gjennomgått		Nei
Veistatuskart	04.09.2025		Gjennomgått		Nei
Risikorapport	18.09.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2025	
2	15.10.2025	

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/SD1009>

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



PropCloud

Risikorapport

Adresse:

3101-70-236-0-0

Løkenveien 20, 1792 TISTEDAL

Rapport generert:

18. september 2025



Risikorapport

110

Vurderte kartlag

7

Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (7)



Flom aktsomhets
-områder



Kvikkleire



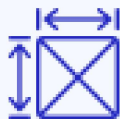
Radon



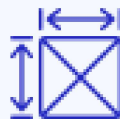
Kulturminner



Kulturmiljøer



Arealressurskart



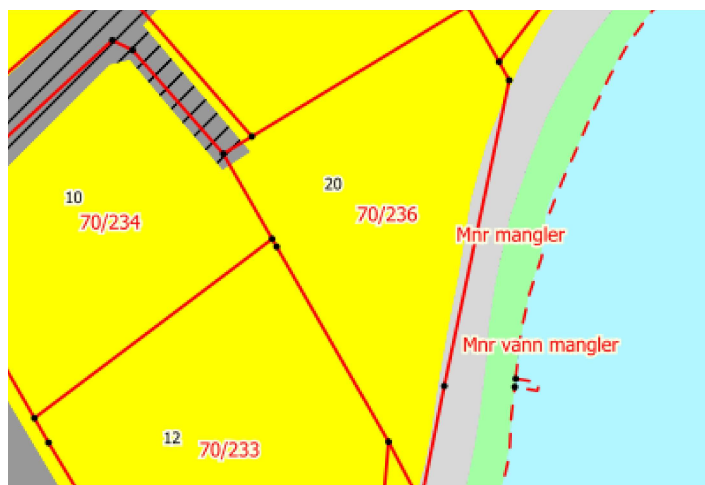
Arealressurskart
grunnforhold



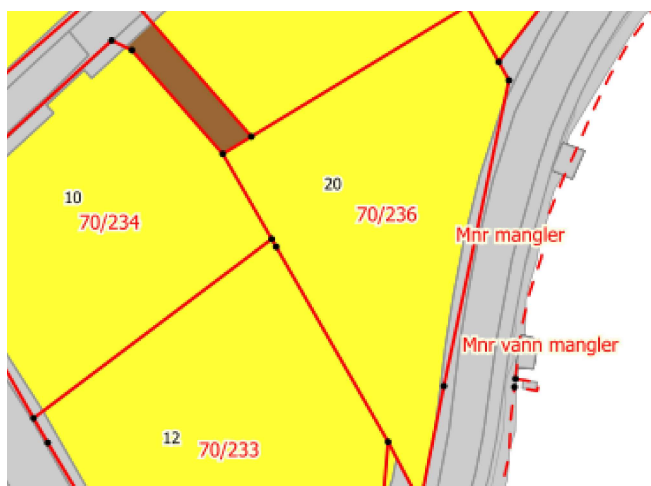
Kartoversikt



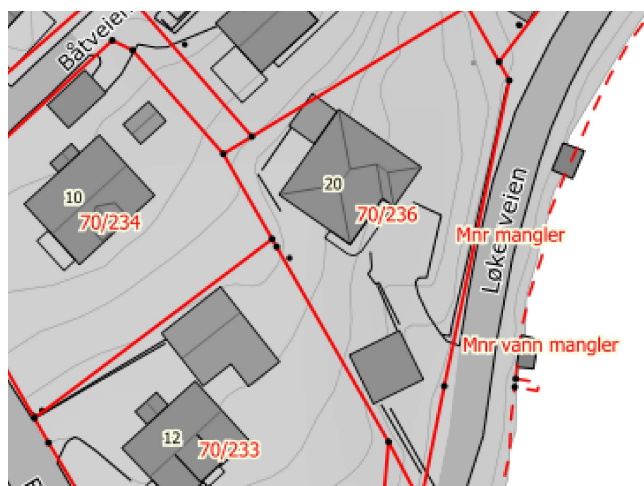
Satellittfoto



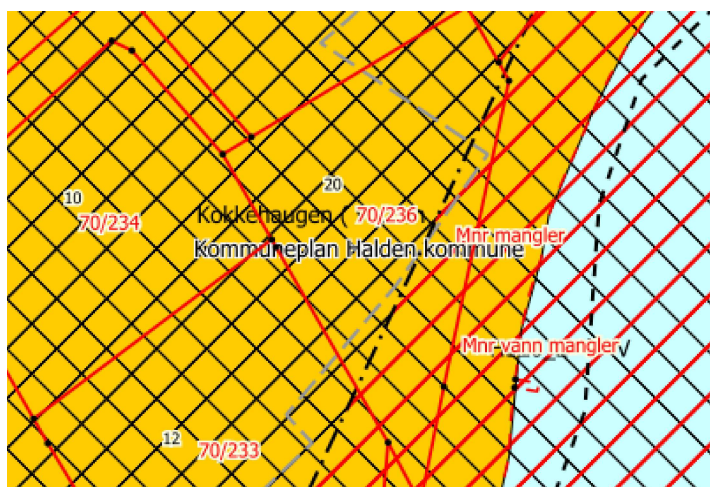
Reguleringsplaner



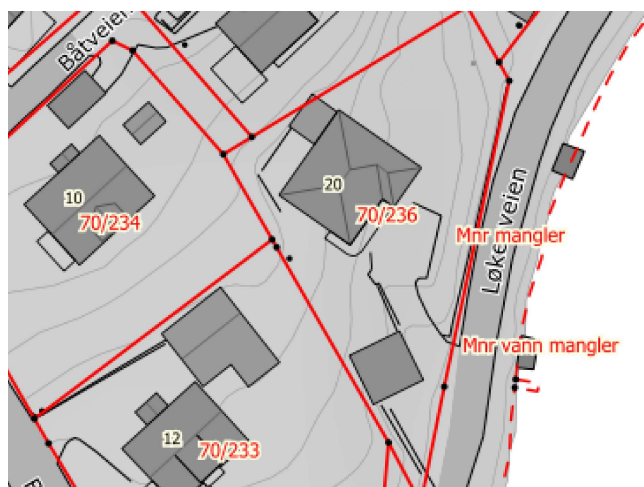
SSB Arealbruk



Vanlig kart



Kommuneplan



Kommunedelplan

Flom aktsomhetsområder

Norges vassdrags- og energidirektorat



 Flom aktsomhetsområder

Om kartlaget

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Detaljeringsgraden på flomaktsomhetskartet er tilpasset kommuneplannivået (kommunenes oversiktsplanlegging), der det er egnet til bruk som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutredninger og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen for å identifisere aktsomhetsområder for flom. Aktsomhetsområdene skal legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Kjekt å vite

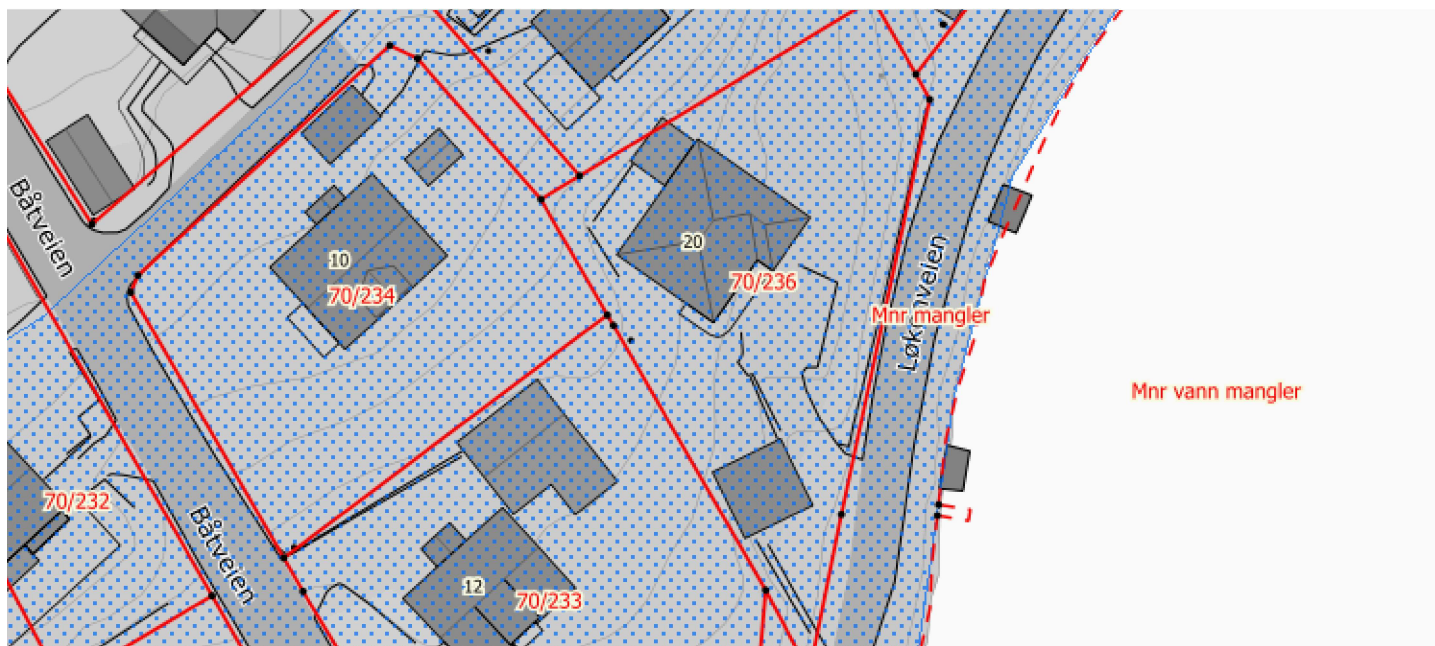
Sørg for tilstrekkelig fall i terrenget rundt bygget slik at vann renner bort fra, og ikke inn mot bygget. Drens- og overvannssystemet skal være konstruert slik at overflatevann dreneres og føres vekk fra bygningen.

Grunnmur og andre utsatte deler av bygget bør behandles med murpuss, maling eller andre materialer som gjør at den holder vannet ute.

Bruk materialer og konstruksjoner som fliser og betong i underetasjer og kjellere.

Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.

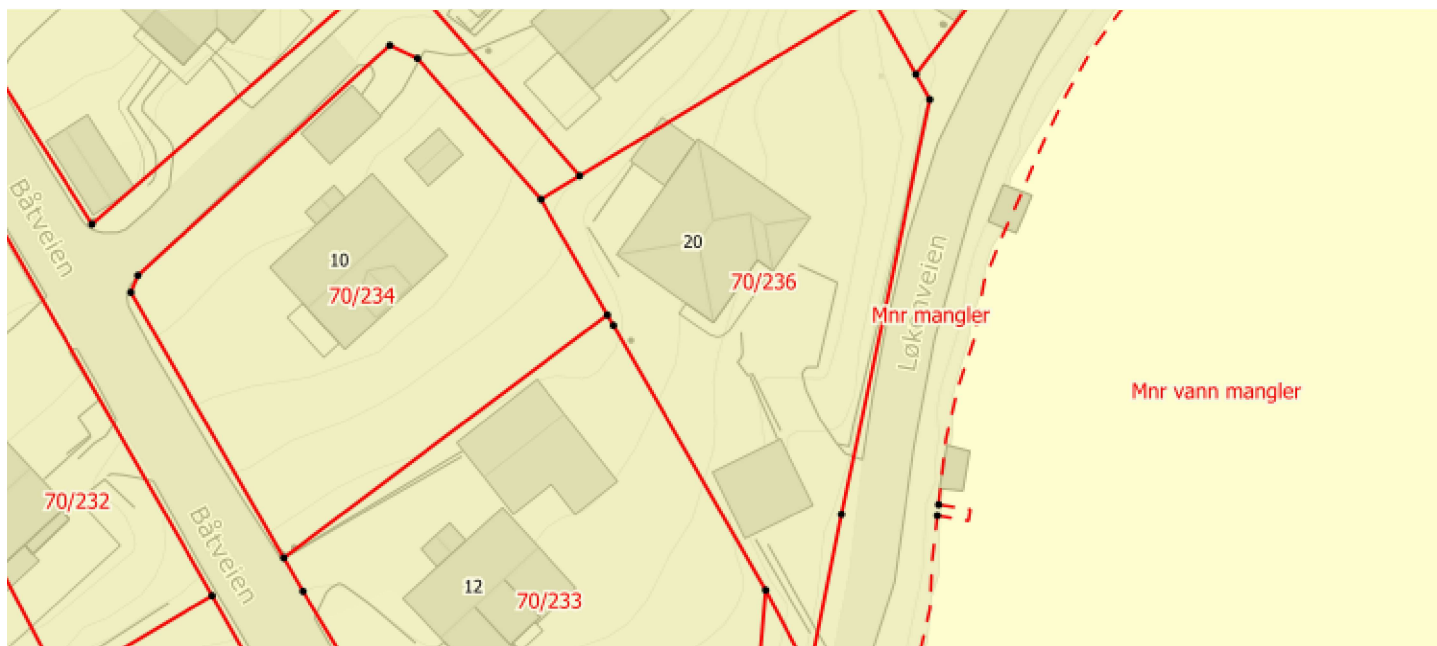
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.



Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

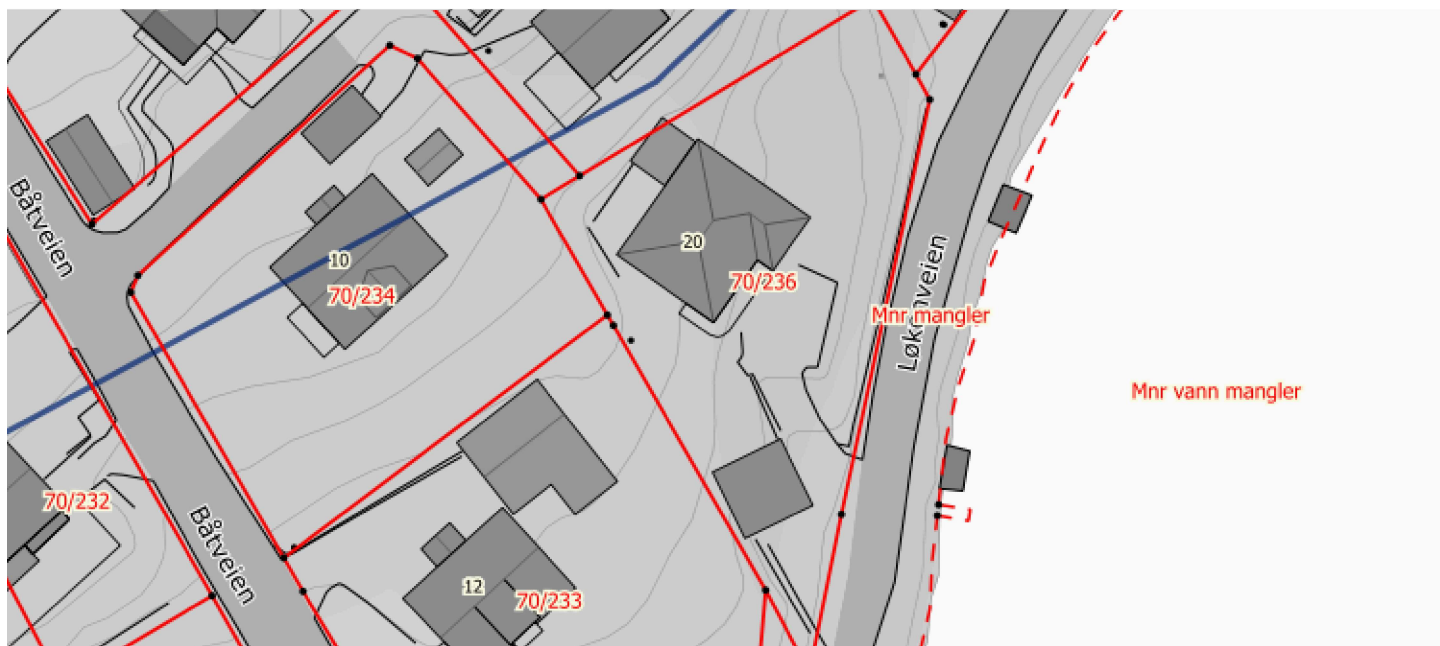
Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Kulturminner

Riksantikvaren



■ Fredet ■ Verneverdig ■ Listeført ■ Ikke fredet

Om kartlaget

Kulturminner er ifølge kulturminneloven alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Slike kan blant annet bestå av hus, industribygg eller fartøyer. Kulturminner kan også finnes i utmark eller under dyrket mark, som for eksempel tjæremiler, kullgroper, gravhauger, jernvinner, rydningsrøyser eller boplasser.

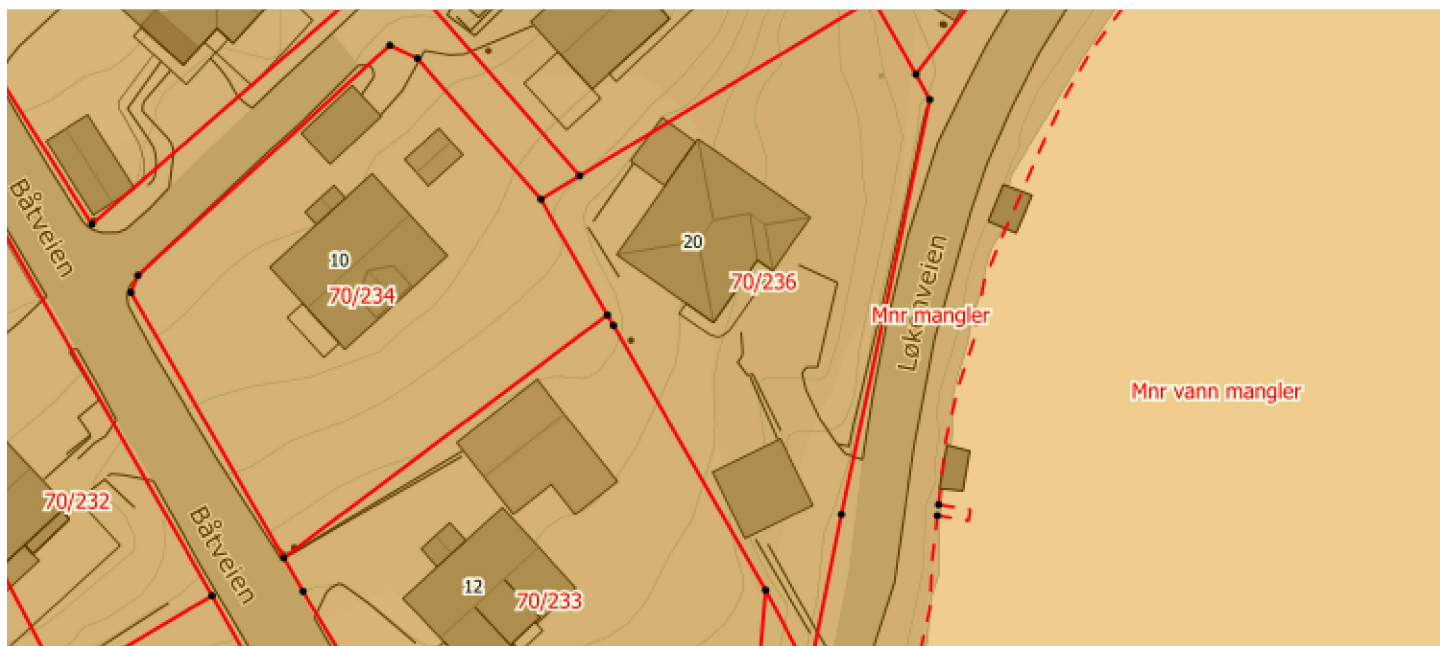
Kjekt å vite

For kulturminner er hovedregelen at det må søkes om dispensasjon for alle tiltak som går lengre enn vanlig vedlikehold. Dette gjelder også ved tilbakeføringer, og det gjelder for midlertidige og reversible tiltak.

Eksempler på tiltak som krever dispensasjonsbehandling på bygninger er inngrep i bygningens konstruksjon, endring av planløsning og romstruktur, utskifting eller endring av vinduer og dører. For å kunne gi dispensasjon fra en fredning må disse to vilkårene alltid være oppfylt: tiltaket det søkes om må ikke innebære et vesentlig inngrep i kulturminnet, og det må foreligge et særlig tilfelle.

Freda kulturmiljøer

Riksantikvaren



- Fredet kulturmiljø
- Kommunalt kulturmiljø
- Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse
- Nasjonale interesser i by
- Regionalt kulturmiljø
- Verdensarv

Om kartlaget

Datasettet dekker fredete kulturmiljøer, verdensarv og nasjonale interesser i by.

Kjekt å vite

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner.

Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Nasjonale interesser i by omfatter byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer som har nasjonal interesse. Områdene har ikke formelt vern, men det kan ikke utelukkes at noen av områdene bør fredes eller at det finnes objekter i disse som på sikt kan vise seg å måtte sikres etter kulturminneloven.



Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Skog Myr Åpen fastmark
Ferskvann Hav Bre Bebygd Samferdsel

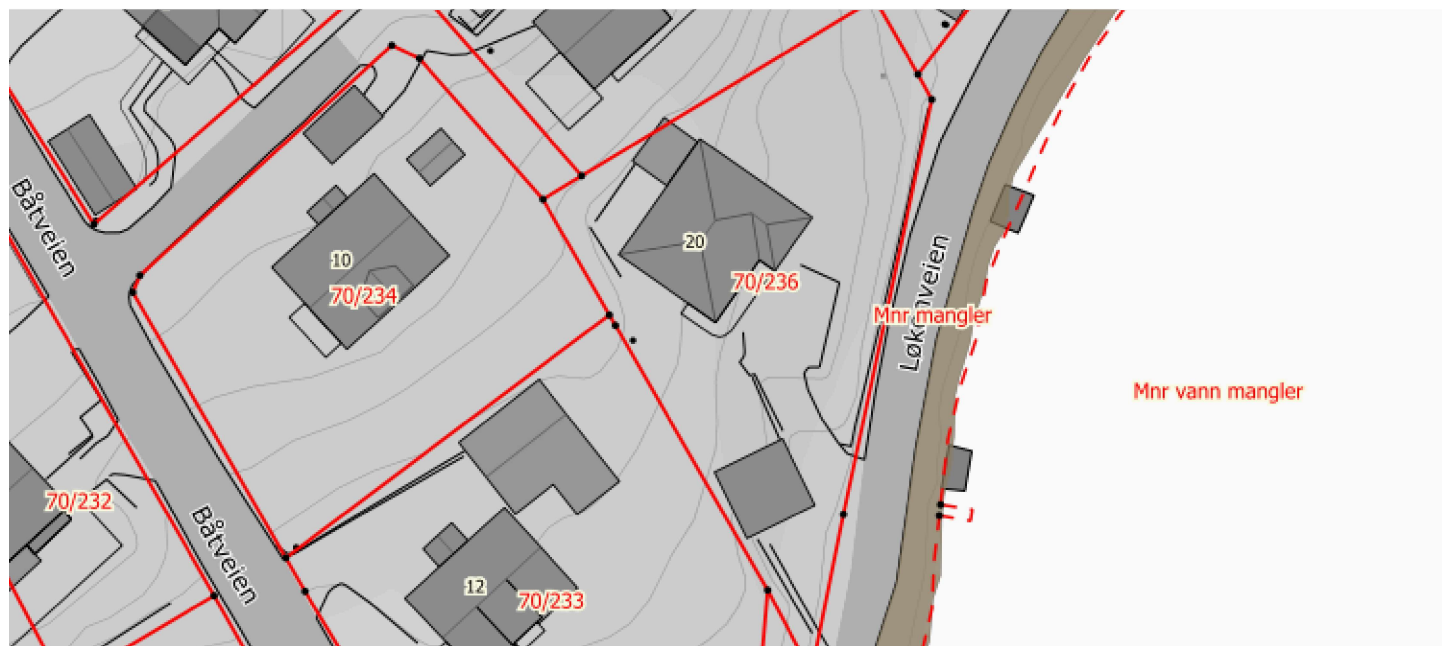
Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.



Arealressurskart grunnforhold

Norsk institutt for bioøkonomi



Konstruert Organiske jordlag Jorddekt Grunnlendt Fjell i dagen Blokkmark

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.