


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Klepperveien 54 , 1793 TISTEDAL

 HALDEN kommune

 gnr. 165, bnr. 113

**Sum areal alle bygg: BRA: 213 m<sup>2</sup> BRA-i: 172 m<sup>2</sup>**



**Befaringsdato:** 08.05.2026

**Rapportdato:** 18.05.2026

**Oppdragsnr.:** 13324-1751

**Eiendomsverdi ref nr:** ZF9810

**Autorisert foretak:** Brattli Takst og Byggvurdering AS

**Sertifisert Takstingeniør:** Geir Arne Brattli



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# 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](mailto: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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## 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
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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: 1955

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med pappshingel som i følge opplysninger skal være lagt ny i 2010.

Takrenner og nedløp er av stål. Piper har heldekkende beslag, takhatt av stål, ukjent alder.

Boligen er i følge opplysninger oppført med blokker av porebetong (Siporex) som er pusset og malt på utside.

Topp på gavelvegg er utført med bindingsverk som er kledd med liggende malt bordkledning.

Det meste av boligens yttervegger er isolert på innsiden med 5 cm og kledd med plater i følge eier.

Plassbygget takkonstruksjon fra byggeåret, undertak av bordtro. Det er etterisolert i 2025, det er ikke synlig dampspærre.

Vinduer har generelt 2 lags glass og malte trekarm. Alle vinduer er byttet i 2017 med unntak av på det ene soverommet som er fra 1983 (nytt innkjøpt)

og i vindfanget som har enkelt glass og er fra byggeåret samt vinduer i bod i kjeller og i kryperommet som er fra byggeåret og har 2 lags glass.

Ytterdør på 1 etasjen er en eldre uisolert dør med malte overflater og malt trekarm, enkelt glass.

Ytterdør i underetasjen har malt isolert dørblad og malte trekarm, nyere dør med 2 lags glassfelt.

Balkongdør har malte overflater og malt trekarm, 2 lags glassfelt, montert i 2017.

Balkong med støpt dekke og adkomst via balkongdør i stue på 1 etasjen. Det er montert nytt dekke av impregnerte materialer.

Rekkverk av stål.

Dekke av betong er fra byggeåret.

Markterrasse utført med belegningsstein av betong, etablert etter 2016.

Utvendige trapper er utført i betong. Trapp til 1 etasjen har fliser som overflate.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

1 etasje.

Det er parkett på gulv i alle rom unntatt i vindfang der det er belegget og gangen der det er fliser på underlag med varmekabler. På vegger er det Walls to

Paint plater og malte plater. I himlinger er det malt MDF panel og malte plater. Alle overflater er fornyet på etasjen etter 2016 med unntak av overflater i vindfanget.

Underetasje.

Det er fliser på gulv i kjøkken på underlag med varmekabler, laminat i stue og soverom, betong overflater i øvrige rom. På vegger og himlinger er det

malte gipsplater i kjøkken, stue og soverom, malt og ubehandlede murvegger på øvrige rom, malt panel i trapperom og ubehandlet panel i bod. Overflater

på kjøkken, stue og soverom er fornyet etter 2021.

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag, gulv i underetasjen er støpt.

Det er oppført en pipe av teglstein som er fra byggeåret, denne er ikke i bruk.

Pipe som benyttes er oppført av lettklinkerelementer, ukjent alder, vedovn er tilkoblet i stue.

Det ble tatt hull i innforet vegg mot grunnmur på nordside av boligen, målt 21,2 vektprosent fukt i bunnsvill på veggen. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig trapp av tre med lakkerte overflater.

De fleste innvendige dører på 1 etasjen har malte formpressede dørblad og malte trekarm, dør til vindfang er en eldre dør med malte overflater og glassfelt. Dører i underetasjen er av noe forskjellige typer dører, noe formpressede dørblad, malte fyllingsdører og en ytterdør til trapperommet.

Formpressede dører er fra 2021, øvrige dører er ukjent alder på.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 1 etasje.

Badet er bygd nytt i 2016, gjeldene forskrift er 2010. Det er fremvist noen bilder av membranen på gulv og nedkant på vegger.

Det er fliser på vegger og plater med eike spiler i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler, fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 21mm. Det er fall på hele gulvet og dusjnise er nedsenket

ca 5mm, fall i nisje ca 5mm.

Det er plastsluk i rommet og tetteskikt er utført med smøremembran i følge eier. Det er fremvist noen bilder av tetteskiktet.

Det er synlig slukmansjett under klemring på sluket.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører, veggmontert toalett, servant på skapinnredning med folierte fronter og skrog og

opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i vegg, tilluft under døren.

Det ble foretatt fuktkontroll i svill på vegg under blandedbatteri for dusj, veggen er ikke kledd, hulltaking ikke nødvendig.

Målt med pigger i svill 9,8 vektprosent som defineres som tørt.

Bad underetasje.

Arbeidene ble påstartet i 2021 og ferdigstillet i 2026, gjeldende forskrift er 2017.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene utover bilder av nye vann og avløpsrør.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler, fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 26mm.

Det er plastsluk i rommet og tetteskikt er utført med smøremembran i følge eier. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på tetteskiktet.

Det er synlig slukmansjett under klemring på sluket.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant på skapinnredning og gulvmontert toalett.

Rommet har mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Tilluft under dør.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger rundt rommet er murt.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

1 etasje.

Kjøkkeninnredningen er montert ny i 2016, den har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfri vask og ett greps blandedbatteri.

Det er installert stekeovn, microovn, induksjon koketopp,

# Beskrivelse av eiendommen

komfyrvakt, kjøl/fryseskap, vannstoppesystem og oppvaskmaskin. Det er fliser på vegg over benkeplaten. Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg. Underetasje. Kjøkkeninnredningen er nylig ferdig montert, innkjøpt i 2025. Den har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er montert oppvaskmaskin, induksjon koketopp og microovn, stekeovn, kjøl/fryseskap, vannstoppesystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er i hovedsak utført med rør i rør system, fordeling er plassert under himling i trapperom i underetasjen. Noe av anlegget har kobberrør av ukjent alder. Alle avløpsrør er byttet til plastrør i 2016. Boligen har naturlig ventilasjon med ventil i enkelte vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Ventil i vegg på stue på 1 etasjen og i underetasjen. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken på 1 etasjen. Luft/luft varmepumpe med innedel plassert på vegg i stue på 1 etasjen. 2013 modell. Varmtvannsbereder er plassert på teknisk rom i underetasjen, ca 200 liter, 2008 modell. Tilkoblet med bryter. 230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer, anlegget har 10 kurser hvorav 1 stk 25A, 4 stk 16A og 5 stk 10A kurser. I følge eier er hele anlegget byttet i løpet av årene 2016 og frem til dags dato. DLE utførte tilsyn på anlegget den 17.2.26 uten å påvise feil.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Drenering og utvendig fuksikring av grunnmuren er byttet av tidligere eier i 2010. Drenering og utvendig fuksikring på sør og vestsida byttet i 2020. Grunnmur på den eldste delen er oppført i betong, lettklinkerblokker på tilbygget. Støttemur ved inngang til underetasjen er oppført med betongstein. Kantstein av granitt langs skråning mot nordøst. Eiendommen ligger i terreng som skrår mot sørvest. Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør. Avløp fra 1996, ukjent alder på vannledningen. Boligen er tilkoblet kommunalt anlegg.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av elektriske anlegg, røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø og sikkerhet ved bruk. Det er i dette punktet anmerket forhold som avviker mot dagens krav og byggeårets krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, skadelig inn klima som radongass, flom og rasfare, brannsikkerhet og rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 700 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Tegningene stemmer ikke helt med faktiske forhold.

Planløsningen på 1 etasjen er endret, endringene er ikke søknadspliktige.

Tegninger av underetasjen er ikke fremvist, finnes ikke kommunens arkiver, det er opplyst av eier i egenerklæringen at det tidligere var bod i underetasjen der det nå er kjøkken. Dette er bruksendring av arealer som er søknadspliktige. Det må påregnes noe kostnader for å få dette godkjent hos kommunen.

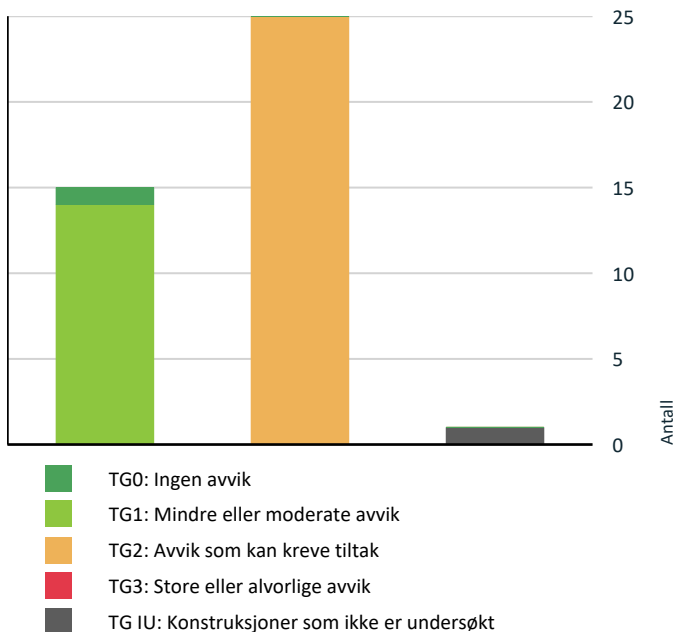
## Uthus/garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger på bygningen i kommunens arkiver.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå og på taket. Boligen var nesten helt umøblert på befaringsdagen.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier.

Arealene er målt inkludert arealer under trapper og 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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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







! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

# Sammendrag av boligens tilstand

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1955

**Kommentar**  
Boligen er oppført i 1955 og påbygd i 1969

### Anvendelse

#### Standard

Boligen har en god standard for byggeåret, betydelig oppusset/renovert i løpet av de senere årene.

#### Vedlikehold

Boligen vurderes å være godt vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Leilighet i underetasje ferdigstillet.
2025	Modernisering	Etterisolert takkonstruksjon
2021	Modernisering	Renovert underetasjen, påstartet i 2021 og ferdigstillet i 2026. Nytt bad, kjøkken og nye overflater på gulv, vegger og himlinger samt nye tekniske anlegg.
2020	Modernisering	Lagt ny drenering på sør og vestsida.
2017	Modernisering	Montert ny vedovn. Byttet vinduer.
2016	Modernisering	Boligen er oppusset innvendig med nye overflater på det meste av gulv, vegger og himlinger. Det er montert ny kjøkkeninnredning og bygd nytt bad.
2010	Modernisering	Montert ny pappshingel takteking. Montert ny drenering og utvendig fuktsikring på nord og øst side.
1996	Modernisering	Kloakk tilkoblet kommunalt anlegg.
1969	Tilbygg	Tilbygg mot sørøst med nytt kjøkken og stue oppført, ny pipe oppført og vindfang isolert.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er teknet med pappshingel som i følge opplysninger skal være lagt ny i 2010.

**Årstill:** 2010

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taket er stedvis noe mosegrodd, groing på taktekingen medfører økt risiko for lekkasjer og reduserer levetiden på tekkingen. Det er enkelte papplepper som ikke er skikkelig limt ned mot underliggende papp, utgjør risiko for lekkasje. Spiker på takhatt er synlige og løse og sokkelbeslag på pipe er ikke tilfredsstillende skrudd fast i taket, utgjør risiko for lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Tekkingen må kontrolleres og limes der den sitter dårlig og synlig spiker på takhatt må byttes ut med skruer med pakninger og pipebeslag festes for å lukke avviket.



Sokkelbeslag på pipe er ikke tilfredsstillende skrudd fast i taket.



Synlige spiker på takhatt



Løse papplepper

## Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av stål. Piper har heldekkende beslag, takhatt av stål, ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

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

Det er noe rustdannelse på pipe beslagene, og det er ikke montert topp avdekning på pipene, dette medfører at regnvann lett kommer ned i pipene.

Den ene pipen er ikke i bruk og bør rives, eller tettes på toppen.

En skjøt på rennen mot nordøst er løsnet og utett, det mangler også endebunn på denne rennen.

Det er mye løv i rennene, dette medfører at vannet renner dårlig og at vann kommer over rennene ved mye regn.

### Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Takrenner må rengjøres og skjøt og endebunn repareres.

Anbefaler å montere topp avdekning slik at pipen ikke blir så våt innvendig.

# Tilstandsrapport



Noe rust og ingen topp avdekning.



Utett skjøt



Ikke montert topp avdekning

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Boligen er i følge opplysninger oppført med blokker av porebetong (Siporex) som er pusset og malt på utside. Topp på gavelvegg er utført med bindingsverk som er kledd med liggende malt bordkledning. Det meste av boligens yttervegger er isolert på innsiden med 5 cm og kledd med plater i følge eier.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innvendig isolering av slike konstruksjoner kan medføre at det oppstår frostskafer på utside av murveggen, temperaturen på ytre del av veggen senkes med innvendig isolering og frostskafer kan oppstå fordi at veggen er fuktig på utsiden. Utførelse av innvendig dampspærre er særlig viktig på slike konstruksjoner for å hindre fukttilførsel fra innsiden som kan medføre frostskafer på utsiden.

Det er reparert noe sprekker på veggen, usikkert hvor dypt disse går.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør følges med på om det oppstår frostskafer på utsiden av vegger. Sprekker som er reparert kan sprekke på nytt, behov for utbedringer må påregnes.



Gamle sprekker

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

## Beskrivelse

Plassbygget takkonstruksjon fra byggeåret, undertak av bordtro. Det er etterisolert i 2025, det er ikke synlig dampsperre.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Yttertaket har nedbøying.

Det er eldre merker etter fukt på bordtroen og litt råteskade på en sperre på nordøst side av taket. Det var tørt på befaringsdagen og råteskade vurderes som ubetydelig. Det er ikke lagt dampsperre ut fra det som var mulig å se, normalt ble dampsperre tatt i bruk fra ca midt på 60 tallet. Manglende dampsperre medfører at det kan komme fuktig luft opp på kaldloftet som kan medføre skader.

Takkonstruksjonen har noe nedbøying, konstruksjonen er ikke bygget for like mye snølast som dagens boliger.

Det er isolert med innblåst cellulose i 2025, tykkelse ca 30 cm.

Det er ikke mulig å se om det er laget luftespalte over himling i vindfang, manglende luftespalte kan medføre skader på konstruksjon, bordtro og underliggende konstruksjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på takkonstruksjonens styrke og fjern snø om nødvendig.

Det må undersøkes ytterligere om det er lufting over vindfanget.

Dampsperre bør monteres.



Bilde fra 2026



Bilde fra 2026



Bilde fra 2025 Noe råteskade på sperre



Bilde fra 2025 fuktkontroll, tørt på befaringsdagen

## TG2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer har generelt 2 lags glass og malte trekarmer. Alle vinduer er byttet i 2017 med unntak av på det ene soverommet som er fra 1983 (nytt innkjøpt) og i vindfanget som har enkelt glass og er fra byggeåret samt vinduer i bod i kjeller og i kryperommet som er fra byggeåret og har 2 lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

På enkelte vinduer er det ikke montert beslag eller annen form for tetting under vinduene, dette medfører at det kan drive inn vann under vinduene som kan gi skade på veggen.

På vinduer der det er montert beslag har noen dårlig fall ut fra vinduet, medfører økt risiko for lekkasje.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det må monteres beslag der dette mangler, påse at beslagene blir montert med fall ut fra vinduene.



Lite fall på beslag



Motfall på beslag



Mangler beslag

## TC2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør på 1 etasjen er en eldre uisolert dør med malte overflater og malt trekarm, enkelt glass.  
Ytterdør i underetasjen har malt isolert dørbord og malte trekarmer, nyere dør med 2 lags glassfelt.  
Balkongdør har malte overflater og malt trekarm, 2 lags glassfelt, montert i 2017.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke montert beslag under ytterdørene og balkongdøren, Avvik fra anbefalte løsninger hos byggforsk og medfører risiko for at vann kan komme inn. Ytterdøren i underetasjen har en del merker/flekker av betong som må fjernes. Det er ikke fuget tett mellom karm og murvegg rundt døren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må tettes rundt døren og monteres beslag under dør i underetasjen, vær oppmerksom på endringer/sprekker på løsning under balkongdøren, sprekker må tettes for å hindre vann å komme inn.

# Tilstandsrapport



Ytterdør underetasje



Balkongdør



Ytterdør underetasje



Ytterdør 1 etasje

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong med støpt dekke og adkomst via balkongdør i stue på 1 etasjen. Det er montert nytt dekke av impregnerte materialer. Rekkverk av stål. Dekke av betong er fra byggeåret. Markterrasse utført med belegningsstein av betong, etablert etter 2016.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendige trapper er utført i betong. Trapp til 1 etasjen har fliser som overflate.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

1 etasje.  
Det er parkett på gulv i alle rom unntatt i vindfang der det er belegg og gangen der det er fliser på underlag med varmekabler. På vegger er det Walls to Paint plater og malte plater. I himlinger er det malt mdf panel og malte plater. Alle overflater er fornyet på etasjen etter 2016 med unntak av overflater i vindfanget.

Underetasje.

Det er fliser på gulv i kjøkken på underlag med varmekabler, laminat i stue og soverom, betong overflater i øvrige rom. På vegger og himlinger er det malte gipsplater i kjøkken, stue og soverom, malt og ubehandlede murvegger på øvrige rom, malt panel i trapperom og ubehandlet panel i bod. Overflater på kjøkken, stue og soverom er fornyet etter 2021.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Det er skade på en flis i gangen og det er enkelte merker og hakk i parketten.  
Parketten på soverom med adkomst fra gangen er ikke lagt med tilstrekkelig side forskyvning av skjøter, dette kan medføre at det oppstår sprekker i skjøter.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader og feil montert parkett må utbedres for å få TG 1.



Lite side forskyvning på parkettskjøter.



Hakk i parkett



Skade på flis

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag, gulv i underetasjen er støpt.

### 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.

Soverom mot nordøst har planavvik på 16mm målt i hele rommet.

Stue og gang har planavvik på 10mm målt i hele rommet.

Øvrige rom har mindre planavvik.

underetasje.

Soverom har planavvik på 13mm målt i hele rommet.

Stue har planavvik på 16mm målt i hele rommet.

### 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.

Konsekvens ved såpass store skjevheter er at det kan merkes ved at møbler ikke står rolig/plant og det kan gjøre det vanskelig å benytte skyvedører for eksempel på garderobeskap.

Om det skal legges nye gulvoverflater anbefales det å avrette gulvene først.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Det er oppført en pipe av teglstein som er fra byggeåret, denne er ikke i bruk.

Pipe som benyttes er oppført av lettklinkerelementer, ukjent alder, vedovn er tilkoblet i stue.

Pipen er tildekket med fliser på tre sider og malte plater på en side på 1 etasjen.

Det ble ikke anført noen mangel på pipe på siste tilsyn utført den 29.9.25 det ble i følge eier spurt spesifikt om det er tillatt med fliser utenpå pienen som

# Tilstandsrapport

her.

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Det ble tatt hull i innforet vegg mot grunnmur på nordside av boligen, målt 21,2 vektprosent fukt i bunnsvill på veggen.

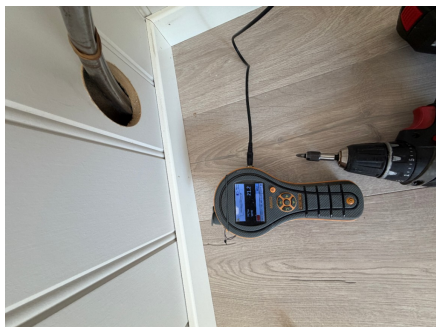
### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

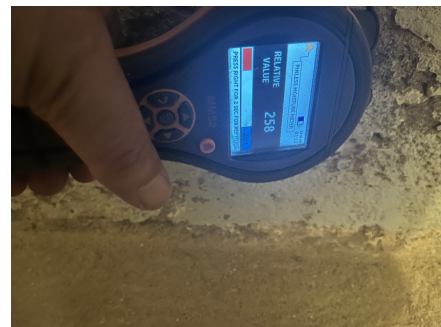
Det er underetasje med vegger delvis under terreng. Hulltaking tatt mot sør og nord i underetasjen.- 21,2 vektprosent ansees som over kritisk fuktnivå iht. NS 3514:2020 (antatt gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning iht. § 2-15. Rom under terreng) settes kritisk fuktnivå for konstruksjoner som vegger under terrengnivå til 15 vektprosent. Vegger under terreng som er innkledd betraktes som en risiko konstruksjon, og anbefales generelt ytterligere kontrollert. Drenering og fuktsikring av grunnmur har begrenset levetid. Svekket drenering/fuktsikring kan medføre fuktskader i sjiktet bak overflater på innforede vegger og oppfôret gulv. Disse fuktskadene kan oppstå før fuktigheten kan oppdages/registreres på innvendig overflate. Oppfôret gulv og innforede vegger i rom under terreng er en risiko konstruksjon, også med tanke på kondens problematikk.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Målt inne i vegg



Fuktkontroll på innside av grunnmur mot øst, saltutslag på vegg.



Fuktkontroll på gulv ved grunnmur mot øst

## ! TG 2 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er kun en ventil i grunnmuren, dette er ikke tilstrekkelig i henhold til anbefalinger i bygghandboken 521.203

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

# Tilstandsrapport

For å lukke avviket må det etableres bedre lufting.



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp av tre med lakkerte overflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Frihøyde i trappen er kun ca 1,4meter, avvik medfører risiko for skader.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

De fleste innvendige dører på 1 etasjen har malte formpressede dørblad og malte trekarmene, dør til vindfang er en eldre dør med malte overflater og glassfelt. Dører i underetasjen er av noe forskjellige typer dører, noe formpressede dørblad, malte fyllingsdører og en ytterdør til trapperommet. Formpressede dører er fra 2021, øvrige dører er ukjent alder på.

### Vurdering av avvik:

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

Det er flere dører som tar i karmen og trenger justering.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er bygd nytt i 2016, gjeldene forskrift er 2010. Det er fremvist noen bilder av membranen på gulv og nedkant på vegger.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2016

Kilde: Eier

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det er fliser på vegger og plater med eike spiler i himlingen.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Vindu er plassert i det som defineres som våtzone og har trekarm/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

Det er en synlig åpning i flis på vegg over toalettet, kun kosmetisk betydning.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

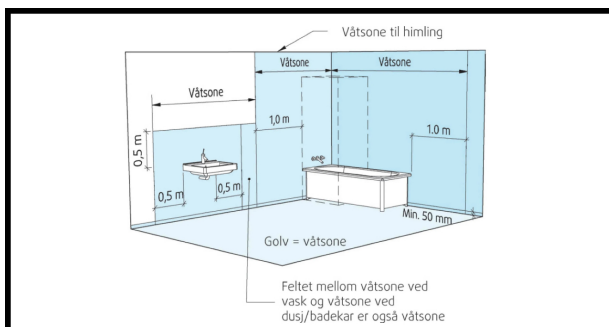
Vedrørende vindu i våtzone, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp.



Vindu i våtzone



Synlig åpning i flis over toalett



Omfang våtzone

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler, fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 21mm. Det er fall på hele gulvet og dusjnisse er nedsenket ca 5mm, fall i nisje ca 5mm.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Det er vist bilder av membranen der det er laget vanntett oppkant under dørsterskel, men denne er ikke tilstrekkelig høy over ferdig gulv, krav er minst 15mm.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vanntett oppkant under dør må forhøyas.



Vanntett oppbrett på membran under dør



Utett under dør.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet og tettesjikt er utført med smøremembran i følge eier. Det er fremvist noen bilder av tettesjiktet. Det er synlig slukmansjett under klemring på sluket.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører, veggmontert toalett, servant på skapinnredning med folierte fronter og skrog og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i vegg, tilluft under døren.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble foretatt fuktkontroll i svill på vegg under blandebatteri for dusj, veggen er ikke kledd, hulltaking ikke nødvendig. Målt med pigger i svill 9,8 vektprosent som defineres som tørt.



## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Arbeidene ble påstartet i 2021 og ferdigstillet i 2026, gjeldende forskrift er 2017. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene utover bilder av nye vann og avløpsrør.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD

### TG.1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler, fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 26mm.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD

### TG.2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet og tettesjikt er utført med smøremembran i følge eier. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på tettesjiktet. Det er synlig slukmansjett under klemring på sluket.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på hvordan membran er utført. Tetting rundt rørgjennomføringer i vegg og gulv er ikke dokumentert.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dokumentasjon må innhentes for å oppnå TG1.



## UNDERETASJE > BAD

### TG.1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant på skapinnredning og gulvmontert toalett.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Tilluft under dør.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger rundt rommet er murt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.

## KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er montert ny i 2016, den har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfri vask og ett greps blandebatteri. Det er installert stekeovn, microovn, induksjon koketopp, komfyrvakt, kjøøl/fryseskap, vannstoppesystem og oppvaskmaskin. Det er fliser på vegg over benkeplaten.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe muselort under innredningen, mus ser ut for å ha kommet inn i forbindelse med hull i gulv som er skummet igjen.

Eier opplyser i egenerklæringen at mus kom inn via en lufteventil i kryperommet, dette ble utbedret i 2020 og det har ikke vært mus der etter dette.

Det er noe fuktsvelling i bunnplate på skroget på benkeskapet, det vurderes ikke som behov for strakstiltak mot dette.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.



Fuktsvelling i bunnplate

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er nylig ferdig montert, innkjøpt i 2025. Den har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er montert oppvaskmaskin, induksjon koketopp og microovn, stekeovn, kjøl/fryseskap, vannstoppesystem og komfyrvakt.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Avtrekkslette med omluft og kullfilter anses ikke som tilstrekkelig avtrekk. Over tid vil filteret bli tett som medfører at damp, fett og matlukt blir spredt rundt i rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledningsanlegget er i hovedsak utført med rør i rør system, fordeling er plassert under himling i trapperom i underetasjen. Noe av anlegget har kobberør av ukjent alder.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.
- Det er påvist andre avvik:

Fordeling system er plassert i rom uten sluk og det er ikke montert vannstoppesystem under dette.

Det er ikke montert tettemuffer i varerør på kjøkken på begge etasjer.

Avviket medfører at lekkasjevann kan renne ut på gulv/inne i kjøkkenskapet noe kan medføre skader. Det er montert vannstoppesystem så vanntilførsel blir stengt relativt raskt.

Vannrør for utvendig kran er ikke montert bak kjøkken på 1 etasjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Rør for utvendig kran må tilkobles.

Eventuelt lekkasjevann fra vann fordeling må ledes til sluk eller det må monteres vannstoppesystem under dette.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Alle avløpsrør er byttet til plastrør i 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble ikke funnet stakeluke på anlegget, medfører ekstra arbeid om anlegget går tett ved at utstyr må demonteres for å komme til å stake. Rør for kloakkluftingen er ikke isolert på kaldloftet, dette medfører risiko for kondensvann som kan føre til skader på underliggende bygningsdeler.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kloakklufting må isoleres og det må etableres stakepunkt for å lukke avviket.



Rør for kloakklufting er uisolert

## ! TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i enkelte vinduskarmen og vinduer som kan åpnes. Ventil i vegg på stue på 1 etasjen og i underetasjen. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken på 1 etasjen.

### Vurdering av avvik:

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

Manglende ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig inn klima.

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert på vegg i stue på 1 etasjen. 2013 modell.

Årstall: 2013

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.

Anbefaler å få tatt en service på anlegget, det er ikke oppgitt når dette sist er utført.

# Tilstandsrapport

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert på teknisk rom i underetasjen, ca 200 liter, 2008 modell.  
Tilkoblet med bryter.

**Årstall:** 2008

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Bereider er plassert i rom uten sluk og det er ikke laget avrenning eller lekkasjesikring for berederen, en lekkasje vil kunne medføre skader på omkringliggende bygningsdeler.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer, anlegget har 10 kurser hvorav 1 stk 25A, 4 stk 16A og 5 stk 10A kurser.  
I følge eier er hele anlegget byttet i løpet av årene 2016 og frem til dags dato.  
DLE utførte tilsyn på anlegget den 17.2.26 uten å påvise feil.

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

Ja

### Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Det er fremvist samsvarserklæringer, risikovurderinger og rapport for sluttkontroll for det elektriske anlegget fra 2025.**

### Inntak og sikringsskap

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

Nei

### Generell kommentar

# Tilstandsrapport

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

For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren er byttet av tidligere eier i 2010.  
Drenering og utvendig fuktsikring på sør og vestsida byttet i 2020.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert topplister på vorteplasten rundt hele boligen, medfører at vann kan komme ned mellom vorteplast og grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere topplister der dette mangler

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur på den eldste delen er oppført i betong, lettklinkerblokker på tilbygget.

### TG 1 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Støttemur ved inngang til underetasjen er oppført med betongstein.  
Kantstein av granitt langs skråning mot nordøst.

### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Eiendommen ligger i terreng som skrår mot sørvest.

#### Vurdering av avvik:

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

Fallforholdene er ikke optimale rundt hele bygningen, på nordøst side er det litt fall inn mot grunnmuren på deler av arealet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er anbefalt at terreng inntil grunnmur skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmuren, dette er ikke tilfredsstillende rundt hele bygningen her. Må utbedres for å lukke avviket.



## TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør. Avløp fra 1996, ukjent alder på vannledningen. Boligen er tilkoblet kommunalt anlegg.

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

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

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av elektriske anlegg, røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø og sikkerhet ved bruk. Det er i dette punktet anmerket forhold som avviker mot dagens krav og byggeårets krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, skadelig inneklime som radongass, flom og rasfare, brannsikkerhet og rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreftrisikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område som har lav til middels radonrisiko. Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m<sup>3</sup>.

Det mangler håndløper på vegg på trapp til kjeller, åpninger i rekkverk er større enn 10 cm som er dagens krav og høyde på rekkverk er lavere enn dagens krav på 90 cm.

Rekkverk er ca 83 cm høyt, dagens krav er 90 cm.

Åpninger i rekkverk er 12,5 cm, dagens krav er 10 cm.

Åpning mellom trapp og vegg er større enn 10 cm som er dagens krav.

Frihøyde i trapp er kun 1,4meter og det mangler håndløper på vegg.

Avvikene medfører økt risiko for fallskader og risiko for små barn med store åpninger.

Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen.

Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

Fallforholdene er ikke optimale rundt hele bygningen. Terrengtet på nordøst side av boligen har fall inn mot grunnmuren.

Rekkverket på balkong er lavere enn dagens krav på 1 meter, høyden er 94 cm som var godkjent da boligen ble oppført. Åpninger i rekkverket er større enn 10 cm som er dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av dette da det var godkjent da boligen ble oppført. konsekvens av avviket er risiko for fallskader.

Rekkverk rundt trapp til under etasjen er 87 cm, dagens krav er 90 cm, må bygges høyere for å lukke avviket.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Konsekvens av avvikene er risiko for fallskader og helseskader som følge av høye radonverdier.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 110 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 400 000</b>

### Uthus/garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	490 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus/garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>310 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 710 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

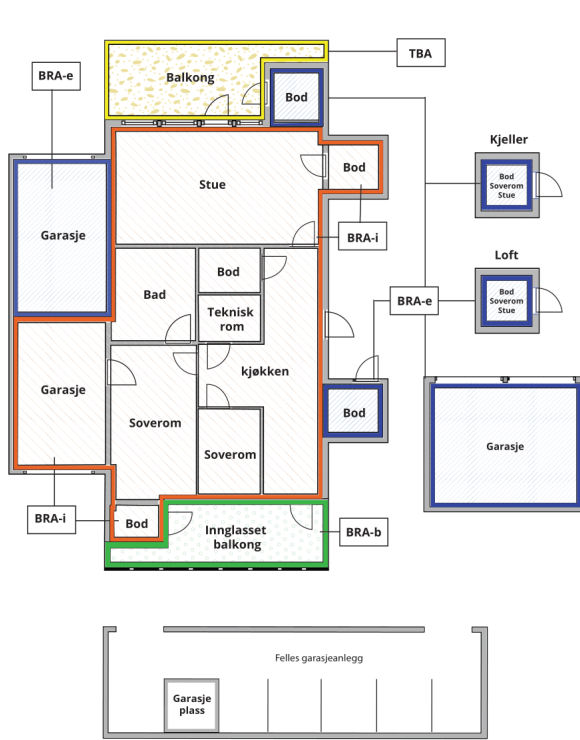
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	99			99	7
Underetasje	73			73	44
<b>SUM</b>	<b>172</b>				<b>51</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>172</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, bod, gang, soverom, trapperom, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom 2		
Underetasje	Gang med trapp, bod, stue, kjøkken, bad, soverom, kryperom, teknisk rom		

### 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:* Tegningene stemmer ikke helt med faktiske forhold. Planløsningen på 1 etasjen er endret, endringene er ikke søknads pliktige. Tegninger av underetasjen er ikke fremvist, finnes ikke kommunens arkiver, det er opplyst av eier i egenerklæringen at det tidligere var bod i underetasjen der det nå er kjøkken. Dette er bruksendring av arealer som er søknads pliktige. Det må påregnes noe kostnader for å få dette godkjent hos kommunen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

## Uthus/garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		41		41	
<b>SUM</b>		<b>41</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>41</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** Det finnes ikke tegninger på bygningen i kommunens arkiver.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Hanne Røed	Kunde
10.6.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Henrik Røed	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	165	113		0	1539.2 m <sup>2</sup>	Matrikkel	Eiet
<b>Adresse</b> Klepperveien 54							
<b>Hjemmelshaver</b> Vaglen Henrik Røed							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig men med kort avstand fra Øberg og Risum med butikker og skole og kun noen minutters kjøring fra Halden sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, privat vei på ca 100 meter opp til boligen, tinglyst rett til adkomst over eiendommen 3101/165/1 den 18.7.2011

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035 med planid G-KPLAN gjeldende fra 16.2.2023

### Om tomten

Tomten er stor og er pent opparbeidet med plen og noe beplantning samt gruset innkjørsel med god plass for parkering.

### Tinglyste/andre forhold

Bestemmelser om vei tinglyst 18.7.2011  
Bestemmelser om kloakkledning tinglyst 30.5.1996

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 537 000	2025	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
<b>Kommentar</b> Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.				

# Bygninger på eiendommen

## Uthus/garasje



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår

### Standard

Bygningen har en normal enkel standard for formålet.

### Vedlikehold

Bygningen har behov for utbedringer og vedlikehold.

### Beskrivelse

Bygningen er oppført på ringmur av betong og har støpt gulv på deler av arealet, øvrig del er har jord gulv. Vegger er oppført med enkelt bindingsverk og kledd på utside med malt stående bordkledning. Plassbygde dører.

Plassbygget takkonstruksjon som er tekket med profilerte stål plater.

Bygningen har en enkel standard som normalt for formålet og har en del skjevheter som følge av setninger i grunnen. Det må påregnes kostnad for utbedringer på bygningen, det er skjevheter og noe råteskadet kledning.

Garasjen er malt i 2025.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.05.2026		Gjennomgått	7	Nei
Ferdigattest 1969	04.12.1969		Gjennomgått	1	Nei
Grunnbokutskrift	15.05.2026		Gjennomgått	2	Nei
Matrikkel rapport	05.05.2026		Gjennomgått	6	Nei
Brannforebyggende enhet	29.09.2025	Tilsendt pr melding på telefon fra eier.	Gjennomgått	1	Nei
Regulering	16.02.2023		Gjennomgått	60	Nei
Eiendoms kart	05.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	09.03.1968		Gjennomgått	3	Nei
Vann- og avløpsverk	05.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Område analyse	05.05.2026		Gjennomgått	4	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.