

Tilstandsrapport



Enebolig



Tamburveien 6, 1769 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 162, bnr. 94

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 16.05.2025

Rapportdato: 30.05.2025

Oppdragsnr.: 19972-1812

Referansenummer: MG8296

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard Hansen**
Ingeniør og takstmann

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.

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen

Uavhengig Takstingeniør

post@inghhansen.no

402 23 246



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 beliggende i et etablert boligområde på Knardal i Halden kommune.
Eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, hekk, terrasse og beplantning.

Innvendig innehar boligen en normal stand.
Ny kjøkkeninnredning på boligdelen i 2024.
Det er en tilbygd utleiedel tilknyttet boligen.

Utvendig er boligen malt i 2025.
Stedvis noen områder med vedlikehold og utbedringer.
Vinduer er skiftet i perioden fra 2013 - 2020.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takshingel.
Vindskier av trekonstruksjon.
Takrenner, nedløp og beslag av stål.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

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

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer i boligen er skiftet i perioden fra 2013 - 2020.
Bygningen har isolert hovedytterdør med 2-lags isolerglass fra 2012.
Balkongdør med brystning med 2-lags isolerglass.
Sidehengslet eldre tredører på garasjen.

Terrasse oppført i opprinnelig betong med tilfarer gulv med terrassebord.
Nedre del av terrasse er oppført i 2024 med betongblokker og betonggulv.
Det er utført trefliser overnå på betonggulvet.

Trapp i trekonstruksjon ved inngangen til leiligheten.
Ved terrassen er det en opprinnelig en betongtrapp, men det er utført terrassebord på inntrinn i senere tid.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Kjøkken og stue gulv er skiftet i 2024/2025.
Kjøkkenet er malt i 2025.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe.
Ny vedovn i 2024 plassert i stue.
Elementpipe i leiligheten.
Vedovn i stuen.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er krypkjeller under store deler av boligen.
Formpresset innerdører av typen 3-speils.

Åpent garderobeskap og fast skap på hovedsoverom.
Garderobeskap på det ene soverommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Kjøkkeninnredning har malt betonggulv fra byggeåret.
Malte slette vegger.
Innredning med overskap, benkeskap og benkeplate m/utslagskum.
Opplegg for vaskemaskin.
Utlufting via nedtrekksluker på yttervegg.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

Bad bolig:

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med servantinnredning, veggmontert toalett, dusjhjørne og badekar.
Det er mekanisk avtrekk med ventil i himling.

Tilluft via luftespalte under dørblad.
Hulltaking var ikke nødvendig å utføre siden det var åpent bjelkelag under sluket til baderommet i krypkjeller.
Inge utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger på dette området.

Bad utleiedel:

Baderom antatt fra byggeåret med belegg på gulv og malt glassfiberstriep.
Innredning med servantinnredning, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Utlufting via ventil på vegg.
Oppvarming via panelovn på vegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate.
Glassplate på vegg over komfyr.
Integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøøl-/frysenskap og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken utleiedel:

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate.
Flisplater på vegg over benk.
Frittstående komfyr og kjøøl-/frysenskap.
Kjøkkeninnredning har en eldre standard, men benkeplate/flisplater er skiftet i senere tid.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.

Beskrivelse av eiendommen

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2009

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.

El.skap er plassert i gang.

40A hovedsikring og 12 fordelingskurser på 20A/3*16A/15A/7*10A med automatsikringer.

Fordelingsskap i leiligheten er plassert på soverommet.

35A hovedsikring og 8 fordelingskurser på 20A/6*16A/10A med porselen-/automatsikringer.

Røykvarslere i boligen og leiligheten.

Brannslukningsapparat er plassert i gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Bygningen har betonggrunnmur.

Tilbygget er antatt oppført med lettklinkerblokker.

Tomten er både flat og skrående.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er synlig plastledning både på vann og avløp inn i krypkjeller.

Ukjent om dette er skiftet helt fra krypkjeller og ut til det offentlige.

Det er i 2023 utført tiltak for å skille overvann/spillvann på eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tidligere sykkel/brensel rom er i dag et vaskerom.

Klesbod, matbod og kott er fjernet i boligen og er i dag vindfanget til boligen.

Kjøkkenet er flyttet i boligen. Opprinnelig vindfang er omgjort til baderom, samt deler av gangen

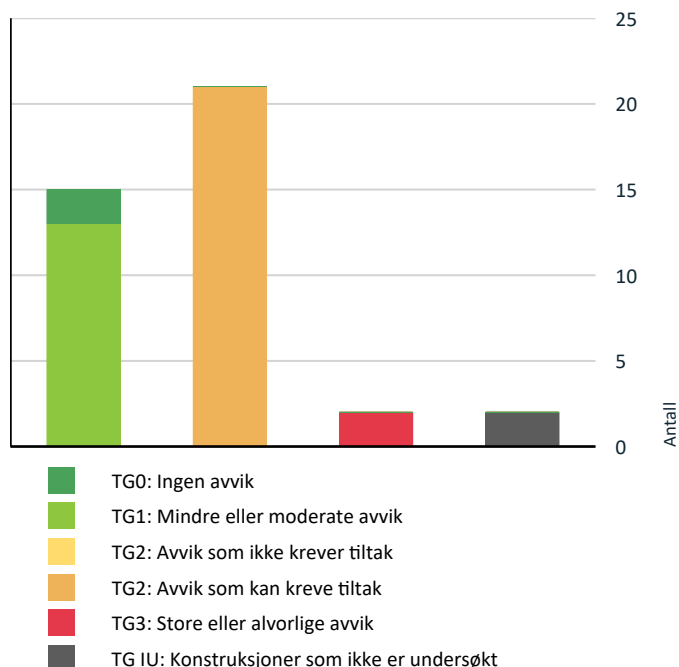
I utleiedelen er entre, tørkerom og deler av gang dagens soverom.

Dør mellom entre og boligdelen er blendet.

Endringene med rom som opprinnelig er s-rom og er omgjort til P-rom krever søknad om bruksendring.

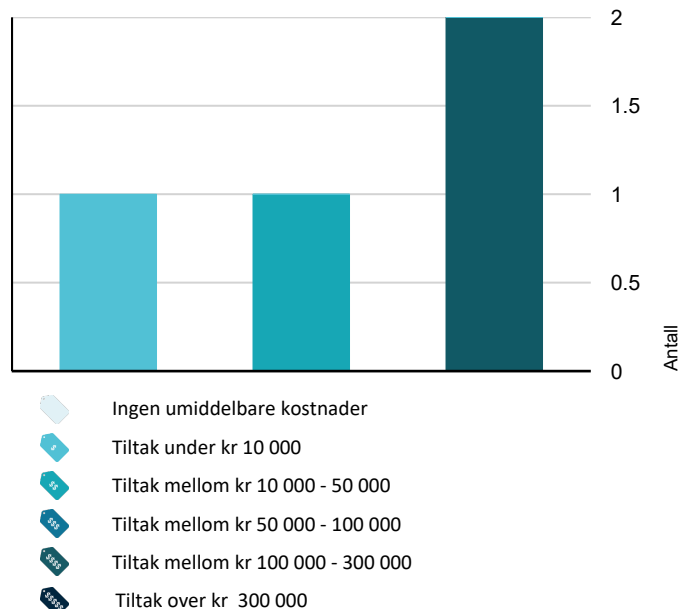
Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje - leilighet > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [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 > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [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 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1965

Standard

Eneboligen innehar en normal standard

Tilbygg / modernisering

1984

Tilbygg

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er teknet med takshingel.

Ukjent alder på takteket.

Det er utført noen mindre lokale utbedringer av firma i 2025.

Takteket er besiktet fra takteket.

Vindskier av trekonstruksjon.

Det er opplyst i tidligere tilstandsrapport om at det er takpapp under terrasse mot kjeller.

Ukjent alder på denne.

Vurdering av avvik:

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

Takteket fremstår i normal stand ved besiktning på befaringsdagen.

Vindskier har behov for vedlikehold/utbedringer.

Det anbefales å gjøre nærmere kontroll av takteket under takterrassen.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ingen umiddelbart behov for utbedringer av takteket, men bør holdes under jevnlig oppsikt.

Siden det kan plutselig oppstå lekkasjer/utettheter i slike taktekker.

Utføre vedlikehold og utbedringer på vindskier slik at levetiden blir bevart.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Det fremstår som dette er fra byggeåret til tilbygget.

Lufthatter og beslag på hoveddelen er trolig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert områder med flassing av maling og rustangrep på både på takrenner, lufthatter og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer, men de må forventes at dette må skiftes i årene fremover.

Det kan plutselig oppstå skader/lekkasje på eldre lufthatter og beslagsløsning som kan medføre til fuktinnsig i underliggende konstruksjon.



! TG 2 Veggkonstruksjon

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

Boligen er malt i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er stedvis registrert noe råteskadet klednings bord mot sør, samt noen drlig kledningsbord ved trapp til boligen.

Begrenset lufting bak trekledning.

Noe tørkesprekker i endaved på trekledning på gavelvegg mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tilstandsrapport

Kledning mot sør har behov for å skiftes pga råteskader.
Utluftingen bak trekledning bør samtidig økes ved utskiftning av trekledning.
Når øvrige kledning med tiden skal skiftes må luftigen økes også på disse veggene.

Utføre lokale utbedringer på trekledning ved inngangsparti, slik at det ikke skal oppstå skader på bakenforliggende konstruksjon.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er registrert områder med tidligere fuktinnslag ved gjennomføringer i taket.

Det er registrert svertesopp på bordtak pga kondensering som oppstår på vinterstid.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer av områder med fuktskader fra tidligere, men det anbefales å holde det under jevnlig oppsikt.

Svertesopp oppstår i kuldeperioder når varm fuktig luft treffer det kalde bordtaket og medfører til kondensering.

Dette oppstår pga eldre/ingen dampsperre i himling som medfører til et høyere damptrykk mot loftet.

Samt at det ikke er tilstrekkelig utlufting av loftet slik at den varme fuktig luften ikke blir utluftet tilstrekkelig.

Konstruksjonen bør holdes under oppsikt i årene fremover før evt tiltak utføres.



! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer i boligen er skiftet i perioden fra 2013 - 2020.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 2 Dører

Bygningen har isolert hovedytterdør med 2-lags isolerglass fra 2012.
Balkongdør med brystning med 2-lags isolerglass.

Sidehengslet eldre tredører på garasjen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Manglende beslagsløsning under balkongdøren.
Dørblad på ytterdør tetter ikke tilstrekkelig.

Det er registrert noe råteskader på dørene til kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dører må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Montere beslagsløsning under balkongdør for å sikre en fuktsikker løsning.

Utføre justering av ytterdør slik at den tetter tilstrekkelig mot karm slik at det ikke blir trekk fra døren.

Utføre lokale utbedringer på kjellerdørene.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført i opprinnelig betong med tilfarer gulv med terrassebord.

Nedre del av terrasse er oppført i 2024 med betongblokker og betonggulv.

Det er utført trefliser over på betonggulvet.
Rekkverk i trekonstruksjon.

Tilstandsrapport

! TG 2 Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon ved inngangen til leiligheten.

Ved terrassen er det en opprinnelig en betongtrapp, men det er utført terrassebord på inntrinn i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun montert et provisorisk rekkverk på trapp ved terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen er utført etter kraven, men fremstår som kun provisorisk og det må derfor medregnes å etablere et nytt rekkverk påsikt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

GULV: Laminat, parkett og fliser.

VEGG: Panelplater, tapet, malte slette vegger, trepanel og fliser.

TAK: Malte slette tak og himlingsplater

Kjøkken og stue gulv er skiftet i 2024/2025.

Kjøkkenet er malt i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis knirk i gulvkonstruksjonen.

Ufagmessige sparklet luftehull på kjøkkenet

Manglende avslutning av laminatgulv med ubrennbar plate til vedovn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avvikene lukkes så må det utføres lokale utbedringer.

I forhold til knirk bør undergulv helskrus ved utsiftning av gulv.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Retningsavvik på 5-10mm i leiligheten.

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.

Det er målt 18mm retningsavvik på det meste i stuen i boligen der hvor det ble utført stikkmålinger.

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.

Ingen umiddelbart behov for tiltak.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad av radongass.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å gjøres målinger slik at radonnivået i boligen blir avdekket.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Ny vedovn i 2024 plassert i stue.

Sotluke plassert i kjeller.

Elementpipe i leiligheten.

Vedovn i stuen.

Sotluke plassert i stue.

Røykrør er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipen på boligdelen er fra byggeåret og har derfor en eldre standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal pipen kontrolleres så må det utføres kamerainspeksjon av røykrør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Krypjkjeller

Bygningen har krypjkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er krypjkjeller under store deler av boligen.

Krypjkjeller under tilbygget fra 1984 er ikke mulig å kontrollere pga manglende tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypjkjelleren. Krypjkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypjkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventileringsavvik av krypjkjeller.
- Det er avvik:

Det er områder med tilsig av overvann i krypjkjeller ved nedbør.

Det er en kulp som medfører til oppsamling av overvann i den øvre del av krypjkjeller.

Det er få ventiler i krypjkjeller, dette medfører til at det blir begrenset luftsirkulasjon.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å få drenert vekk overvann som samler seg i kulp, siden dette medfører til en større fuktbelastning på krypkjeller.

Ingen umiddelbart behov for utbedringer av lufterventiler, men konstruksjonen må holdes under oppsikt angående dette. Siden begrenset utlufing kan medføre til høy luftfuktighet i kjeller med påfølgende skader på trekonstruksjon.



! TG 1 Innvendige dører

Formpresset innerdører av typen 3-speils.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Åpent garderobeskap og fast skap på hovedsoverom.
Garderobeskap på det ene soverommet.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger dokumentasjon fra rørlegger og elektriker.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprang på noen av veggflisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen behov for utbedringer, siden dette kun er estetisk på vegger.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm i dusnisje.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det lokale fallforholdet i dusnisje er under 1:50 som er forskriftskravet på oppføringstidspunktet.

Skulle derfor vært 16mm høydeforskjell 80 cm avstand fra sluket.

Vannnett terskel er ikke hevet 25mm over topp sluk. Målt til ca 20mm, vanskelig å måle nøyaktig pga eikeforing.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Andre tiltak:

Neste gang baderommet skal oppusses å det utføres lokalt fall etter gjeldende forskrifter.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/flisarbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- 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.

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

Innhent dokumentasjon om mulig.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servantinnredning, veggmontert toalett, dusjhjørne og badekar.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med ventil i himling. Tilluft via luftespalte under dørblad.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking var ikke nødvendig å utføre siden det var åpent bjelkelag under sluket til baderommet i krypkjeller.
Inge utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger på dette området.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Kjøkkeninnredning har malt betonggulv fra byggeåret.
Malte slette vegger.
Innredet med innredning med overskap, benkeskap og benkeplate m/utslagskum.
Opplegg for vaskemaskin.
Utlufting via nedtrekksluker på yttervegg.

Støpejernssluk fr byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt motfall til sluket, er derfor utført uten lokalt fall til sluk.
Manglende luftespalte under dørblad.
Det er ikke mekanisk avtrekk på vaskerom.
Det er ikke utført noe vanntett tettesjikt på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vaskerom har behov for total oppussing. Det må utføres et nytt tettesjikt på hele vaskeromsgulvet med oppkant.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsivill.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er registrert på sponplate at denne har tidligere blitt utsatt for fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alle veggplater må rives ned til bindingsverk ved renovering av vaskerommet.

Slik at alt av fuktskadet veggplater blir fjernet.



1. ETASJE - LEILIGHET > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderom antatt fra byggeåret med belegg på gulv og malt glassfiberstrie.
Innredet med servantinnredning, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Utlufting via ventil på vegg.
Oppvarming via panelovn på vegg.
Plastsluk i gulv, men det er ikke utført lokalt fall til sluk.

Vanntett terskel er hevet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Baderommet har en alder som tilsier at det er behov for totaloppussing.

Det er ikke utført lokalt fall til sluk.
Knirk i gulvkonstruksjonen.
Glassfiberstrie er ikke et egnet produkt i våtsonen på baderom.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Baderommet har en alder som tilsier at det har behov for totaloppussing.

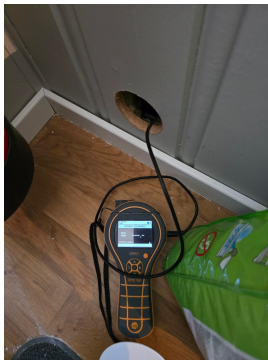
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1.ETASJE - LEILIGHET > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Glassplate på vegg over komfyr. Integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.

Årstill: 2024

Kilde: Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstill: 2024

Kilde: Eier

1.ETASJE - LEILIGHET > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Flisplater på vegg over benk. Frittstående komfyr og kjøl-/fryseskap. Kjøkkeninnredning har en eldre standard, men benkeplate/flisplater er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitasje og merker på fronter.

Kjøkkeninnredning har en eldre standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkeninnredning har en alder som tilsier at det er modent for utskiftninger.

1.ETASJE - LEILIGHET > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Vurdering av avvik:

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

Eldre kobberrør har behov for å skiftes i boligen ved oppussing.

Det foreligger ikke dokumentasjon på alt rørleggerarbeid utført i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Med tiden må det medregnes å skifte ut gamle kobberrør ved oppussingen av boligen.

Innhent dokumentasjon på arbeid, hvis mulig.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Det er montert en durgoventil for lufting i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert to områder steder i krypkjeller hvor ikke støpejernsrør er fagmessig blendet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på alt rørleggerarbeid utført i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport

Manglende fagmessige blending av avløpsrør kan medføre til at skadedyr/rotter får en lett tilgang til krypkjelleren via kloakken. Det må medregnes at støpejernsrør må skiftes i årene fremover pga alder.

Innhent dokumentasjon på arbeid, hvis mulig.



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.

Vurdering av avvik:

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

Manglende lufteventil i stuen.

Konsekvens/tiltak

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

Etablere lufteventil for å sikre godt innneklima.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller. Disse er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på montering av disse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon på arbeid, hvis mulig.

! TG 2 Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2009

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen har en eldre standard og levetiden anses som utløpt. Ikke utført service i senere tid på denne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Levetiden anses som utløpt og det kan derfor ikke garanteres for hvor lenge til varmepumpen vil fungere.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.

El.skap er plassert i gang.

40A hovedsikring og 12 fordelingskurser på 20A/3*16A/15A/7*10A med automatsikringer.

Fordelingsskap i leiligheten er plassert på soverommet.

35A hovedsikring og 8 fordelingskurser på 20A/6*16A/10A med porselen-/automatsikringer.

Det er utført kontroll av anlegget den 29.01.2024 uten avvik.

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 tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring på arbeidet eier har utført i 2024 og baderommet i 2015, ingen dokumentasjon på tidligere arbeider

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

Anlegget har en normal standard.

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere i boligen og leiligheten.
Brannslukningsapparat er plassert i gang.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

! TG IU Fuktsikring og drenering

Siden boligen er plassert på fjellgrunn, må det antas at det ikke er utført noe drenering rundt boligen.
Det er kun noe synlig drengsplass over terreng uten toppliste mot øst.

! TG I Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.
Tilbygget er antatt oppført med lettklinkerblokker.

! TG 0 Terrengforhold

Tomten er både flat og skrående.

! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Det er synlig plastledning både på vann og avløp inn i krypkjeller.
Ukjent om dette er skiftet helt fra krypkjeller og ut til det offentlige.

Det er i 2023 utført tiltak for å skille overvann/spillvann på eiendommen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

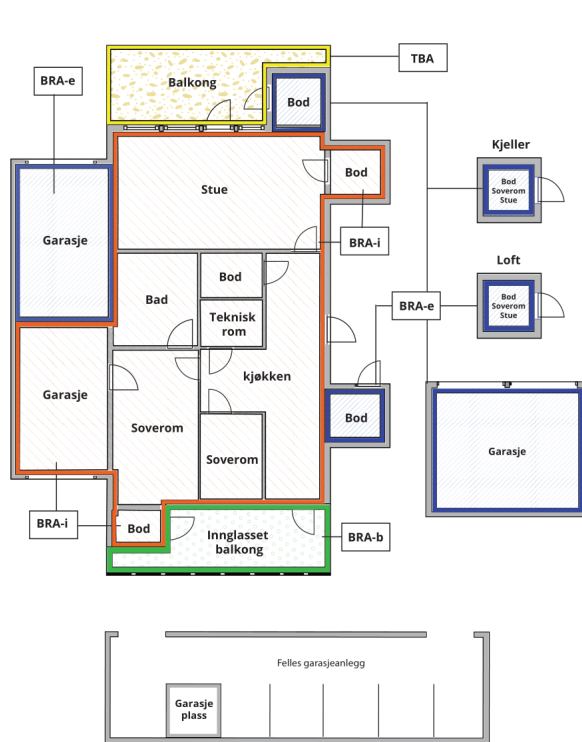
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	99			99	24		99
1.etasje - leilighet	35			35			35
Kjeller		5		5		12	17
SUM	134	5			24	12	151
SUM BRA	139						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
1.etasje - leilighet	Bad, Gang, Kjøkken, Stue, Soverom		
Kjeller		Bod/lager	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.

Det er kun en liten del av bod/lager i kjeller som er målverdig areal, resten har takhøyde under 1,9 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tidligere sykkel/brensel rom er i dag et vaskerom.

Klesbod, matbod og kott er fjernet i boligen og er i dag vindfanget til boligen.

Kjøkkenet er flyttet i boligen. Opprinnelig vindfang er omgjort til baderom, samt deler av gangen

I utleiedelen er entre, tørkerom og deler av gang dagens soverom.

Dør mellom entre og boligdelen er blendet.

Endringene med rom som opprinnelig er s-rom og er omgjort til P-rom krever søknad om bruksendring.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	134	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2025	Håvard Hoff-Hansen Cathrine Thuve Lilleborg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	162	94		0	1062.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tamburveien 6

Hjemmelshaver

Andersen Geir Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligfelt på Knardal i Halden kommune.
Utsikt mot nærområdet og Gode solforhold på eiendommen.
Kort vei til barne-/ungdomsskole og barnehage.
Fine turmuligheter i nærområdet med Fredriksten festning og golfbane.
2 km til Halden sentrum.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er uregulert. Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035 er derfor gjeldende.
Avsatt til bebyggelse og anlegg.

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, hekk, terrasse og beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 070 000	2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
JB F		Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger 1964	01.11.1962		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger tilbygg - 1984	19.07.1984		Gjennomgått	5	Nei
Egenerklæringsskjema	12.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2025	

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 dampsperrer 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/MG8296>

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