


Tilstandsrapport

 Leilighet i tomannsbolig

 Major Forbus gate 38, 1776 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 62, bnr. 518, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 12218-1545

Eiendomsverdi ref nr: UB2386

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstfag AS

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

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



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- løsløre 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 © 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 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i andre etasje i en horisontaldelt tomannsbolig fra 1946 og fremstår som betydelig oppgradert og modernisert innvendig. I 2025 ble det utført omfattende arbeider, inkludert nye bad og kjøkken, nye overflater, etterisolering, lydbøyle i himling, nytt elanlegg, nytt vann og avløpsanlegg, samt utskiftning av vinduer og deler av kledningen. Leiligheten har derfor en gjennomgående moderne standard innvendig, mens fellesarealer og utvendige bygningsdeler i større grad bærer preg av byggets alder.

Utvendig består boligen av eldre konstruksjoner som taktekking, undertak, renner, beslag og trekledning, hvor normal aldring og slitasje må forventes. Takkonstruksjonen har begrenset ventilering, og enkelte deler av yttervegger og grunnmur viser typiske aldersrelaterede forhold. Kjellerarealene er i hovedsak fra byggeår og har fuktbelastning som er vanlig for konstruksjoner under terreng fra denne perioden.

Tomteforholdene inkluderer eldre dreneringsløsninger og en støttemur som har behov for vedlikehold. Eiendommen ligger i et område markert med ras-/skredfare i kommunens kartgrunnlag, noe som bør tas med i vurderingen ved fremtidige tiltak.

HMSmessig er enkelte forhold ikke i tråd med dagens krav, slik som manglende radonmåling, åpninger i enkelte rekkverk og avvik i branncelleinndeling. Dette er forhold som er vanlige i eldre boliger og som kan vurderes nærmere ved behov.

Samlet sett fremstår leiligheten som moderne og oppgradert innvendig, mens utvendige konstruksjoner og fellesarealer i større grad følger byggets alder og forutsetter normalt vedlikehold og oppfølging.

Leilighet i tomannsbolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak av rupanel, inspisert fra loft. Det er lagt sutakplater over rupanel, trolig gjort ved omlegging av takstein. Taksteinen er trolig fra 80 eller 90-tallet, nylig vasket og malt. Tak på inngangspartiet er bunntekket med sink.

Renner, nedløp og beslag i stål.

Veggene har grov bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Vegger er etterisolert med 5 cm innvendig og dampspærre montert. Utvendig er det blåst inn ca 100 mm. Yttervegger er kledd med trekledning, hovedsakelig fra byggeår. Det er gjort noen utskiftninger av råteskadet kledning.

Valmet tak med plassbygde takstoler fra byggeår. Det er tilgang til loftet via leiligheten i andre etasje. På loftet er det malt tregulv og malte vegger. Det er isolert med 150 mm Glava i skråtak, plastet og gipset. Knevegger er isolert med 100 mm Glava. Det er luftespalte mellom rupanel og isolasjon, ca 50 mm.

Det er takvindu fra ca 1990 på loftet.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Brann- og lyddører montert inn til hver leilighet. Terrassedør med isolerglass ut fra stue.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte plater. Det er en spilevegg på det ene soverommet. Innvendige tak har malte plater.

Det er montert en ny rentbrennende ovn med glassplate på gulv. Teglsteinspipe med feieluke i kjeller og på loft. Pipe er helbeslått over tak.

Kjeller i støpt betong. Deler av kjelleren er felles. Resten tilhører leiligheten i første etasje. Garasjerommet i kjelleren fungerer ikke som garasje pga brann innkjøring og lav takhøyde. Det er trapper i treverk i felles trapperom som går fra kjeller til andre etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er nylig renoveret og er ihht dagens tekniske krav. Veggene har fliser. Taket er malt. Vindu er plassert i våtsonen fra dusjen, men det er levert bilder som viser at det er membran bak lister og foringer. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. (fremvist bilder)

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Drenering fra innebygget sisterner går til sluk i dusj. Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør. Hulltaking er ikke foretatt da badet er nylig renoveret og har ikke vært i bruk etter renovering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Integriert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Det er montert komfyrvakt og vannstopp. Det er ikke montert sprutsikring på vegg ved vask eller koketopp. Dette vil gi økt fuktbelastning på gipsveggen. Det er ventilator integrert i koketoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Stoppekran og reduksjonsventil tilgjengelig i kjelleren. Det er avløpsrør av plast. Noe gjenstående soil i kjelleren og under kjellergulvet.

Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannsbereider på 200 liter plassert i kjeller. Tilkobling via bryter. Sikkerhetsventil med avrenning til avløp.

Sikringssskap med 18 kurser og en hovedsikring på 50 amp. Skapet er plassert i gangen.

Beskrivelse av eiendommen

I kjelleren er det eldre trådkabler, trolig fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ingen drenering rundt kjellermurene.
Støpt grunnmur, utvendig slammet og malt.
Det er en støttemur i betong på siden av nedkjøring til kjeller.

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Ihht søknad ble boligen koblet på offentlig VA i 1990.

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 røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø. Det er anmerket forhold som avviker mot dagens krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, inneklime, flom og rasfare, brannsikkerhet samt 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 2 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet i tomannsbolig

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

Det foreligger noen tegninger fra 1989 som viser et tilbygg i kjelleren (en garasje til) med terrasse over. Det er ikke gjort nærmere undersøkelser rundt om dette tilbygget ble godkjent eller ikke. Det er ikke bygget.

Innvendige planløsninger er noe endret. I andre etasje er deler av trapperommet inkludert i leiligheten. Det er da gjort en endring av brannskillet. Tiltaket er ikke byggesøkt.

Det er tegnet inn at boder i trapperom opprinnelig var godkjent som wc.

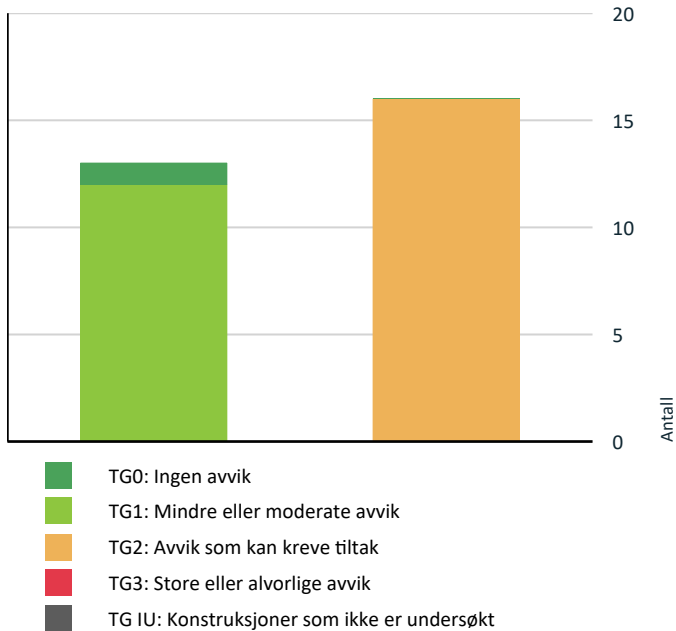
Det anbefales ytterligere undersøkelser angående behov for søknad om eventuelt bruksendring av rom/tiltak.

Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

Eier er i gang med å søke inn endringer til kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i tomannsbolig

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](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I TOMANNSBOLIG

Byggeår
1946

Kommentar
Ihht matrikkel

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Malt takstein
2025	Modernisering	Skiftet vinduer
2025	Modernisering	Skiftet ut noen innedører + montert nye brannedører inn til hver leilighet
2025	Modernisering	Skiftet ut råteskadet kledning
2025	Modernisering	Etterisolert vegger og gipset alle vegger innvendig
2025	Modernisering	Montert lydbøylere i himling i første etasje og nytt tak
2025	Modernisering	Isolert skråtak på loft, knevegger og himling i andre etasje
2025	Modernisering	Nye bad
2025	Modernisering	Nye kjøkken
2025	Modernisering	Nye parkettgulv
2025	Modernisering	Nytt el-anlegg i begge leiligheter + en el-bil lader utvendig
2025	Modernisering	Nytt vann- og avløpsanlegg
2025	Modernisering	Pusset opp overflater i trappegangen

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Taksteinen er trolig fra 80 eller 90-tallet, nylig vasket og malt.

Tak på inngangspartiet er bunntekket med sink.

Vurdering av avvik:

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

Sink-tekkingen har høy alder og det er noe synlig irr. Det er hull i undertaket. Svartsopp og fuktmerker synlig.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Når både takteking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, øker risikoen for lekkasjer betydelig.

Registrerte hull i undertaket, fuktmerker og svartsopp viser at fukt allerede har påvirket konstruksjonen. Dette kan gi skade på bærende konstruksjoner, isolasjon og innvendige overflater dersom forholdet utvikler seg.

Sinkteking på inngangspartiet har høy alder og synlig irr, noe som øker risikoen for lokale lekkasjer.

Begrenset besiktigelse fra bakkenivå innebærer at skjulte skader ikke kan utelukkes. Risikoen for følgeskader øker over tid dersom tiltak ikke gjennomføres.

Eldre undertak og takstein har redusert motstandsevne mot værpåkjenninger, og skader kan oppstå plutselig uten forvarsel.



Tilstandsrapport



Når renner, nedløp og beslag har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, øker risikoen for lekkasjer og redusert bortledning av vann.

Flassing på kroker og synlige drypplekkasjer indikerer at materialene er svekket og at funksjonen er redusert.

Manglende snøfangere gir økt risiko for snøras fra taket, selv om dette ikke var et krav på byggemeldingstidspunktet.

Feil eller svekkelser i beslag kan føre til vanninntrengning i tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader på vegger, gesimser og undertak.

Besiktigelse fra bakkenivå gir begrenset vurderingsgrunnlag, og skjulte skader kan ikke utelukkes.

Eldre renner og beslag har redusert levetid og kan svikte plutselig ved store nedbørmengder eller isdannelse.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål.
Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Det er flass på kroker. Noen synlige drypplekkasjer.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har grov bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Vegger er etterisolert med 5 cm innvendig og dampspærre montert. Utvendig er det blåst inn ca 100 mm. Yttervegger er kledd med trekledning, hovedsakelig fra byggeår. Det er gjort noen utskiftninger av råteskadet kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er noe sprekkdannelse og flass. Eldre maling er trolig linoljemaling. Dette gjør at nyere maling vil danne bobler og flaske av.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

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

Manglende eller begrenset lufting i nedkant av kledningen gjør at fukt som trenger inn bak kledningen ikke tørker ut tilfredsstillende. Dette øker risikoen for råteskader i både kledning og bakenforliggende konstruksjon.

Eldre trekledning fra byggeår har redusert motstandsevne mot fukt og mekanisk slitasje. Oppsprekking og værslitasje gir økt vannopptak og dermed høyere risiko for råteutvikling.

Sprekkdannelser og flassing i malingslaget, særlig der eldre linoljemaling er overmalt med moderne malingstyper, fører til dårlig vedheft og økt fuktbelastning på treverket.

Det må påregnes at det kan forekomme skjulte skader i nedkant av vegger og rundt vinduer/dører, spesielt i områder med begrenset lufting og høy fuktbelastning.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan fuktinntrengning og råte utvikle seg gradvis og føre til mer omfattende utskiftninger på sikt.



TC 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet tak med plassbygde takstoler fra byggeår. Det er tilgang til loftet via leiligheten i andre etasje. På loftet er det malt tregulv og malte vegger.

Det er isolert med 150 mm Glava i skråtak, plastet og gipset. Knevegger er isolert med 100 mm Glava. Det er luftespalte mellom rupanel og isolasjon, ca 50 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Gesimskasser er tette utvendig.

Det ble målt opp til 17 vekt% fukt i takkonstruksjonen. Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av sopp, råte og mugg.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Begrenset ventilering i takkonstruksjonen gjør at fukt ikke ventileres ut som forutsatt. Dette øker risikoen for kondens, soppvekst og råteskader i både takstoler, rupanel og isolasjon.

Tette gesimskasser hindrer nødvendig luftgjennomstrømning fra raft til møne, noe som forsterker fuktbelastningen i konstruksjonen.

Målt fuktinnhold opp til 17 vekt % ligger over nivået der risiko for sopp og råteutvikling øker (kritisk nivå ca. 15-16 vekt %).

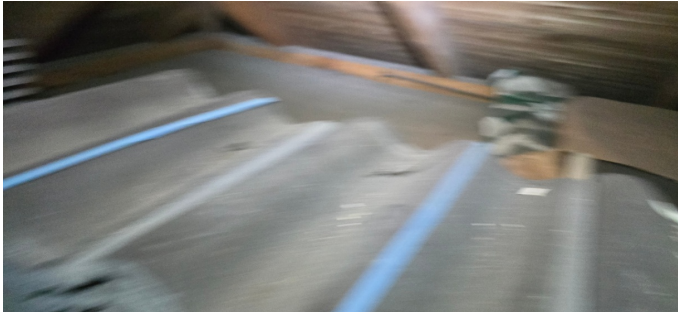
Innredning og isolering av deler av loftet i senere tid gir en annen fuktbelastning enn opprinnelig kaldt loft, og øker behovet for korrekt ventilering.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan fuktinnholdet øke ytterligere og føre til skader på bærende konstruksjoner, redusert levetid og behov for omfattende reparasjoner.



Ikke lufting i gesims kasser

Tilstandsrapport



begrenset lufting i tak konstruksjon



Lufting i skråtak



Fukt merker og hull i undertak

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er takvindu fra ca 1990 på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Sprekker og svartsopp i karmen og noe fukt merker/svelling i foringer som er overmalt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved omlegging av tak eller innredning av loft må vinduet beregnes skiftet.

Det er vanlig med kondensering fra eldre tak vinduer, dette vil variere med inne klima og årstider.

Slitte karmen, sprekker i treverk og svartsopp viser at vinduene har vært utsatt for fuktbelastning over tid. Dette gir økt risiko for videre nedbrytning av treverket.

Fuktmerker og svelling i foringer som er overmalt kan indikere tidligere fuktinntrengning, og kan føre til redusert levetid dersom forholdet utvikler seg.

Eldre takvinduer har ofte begrenset isolasjonsevne og er mer utsatt for kondens, spesielt ved temperaturforskjeller og varierende inn klima.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skader utvikle seg og føre til behov for utskiftning av vinduer og eventuelt deler av karm/omramming.

Punktering eller svekkelser i eldre takvinduer kan oppstå plutselig og gi lekkasjer ved kraftig nedbør.



fukt merker innvendig karm



Fukt merker svarte sopp utvendig karm

Tilstandsrapport



fukt merker innvendig karm

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lyddører montert inn til hver leilighet.
Terrassedør med isolerglass ut fra stue.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Eier informerer om at det er lagt 6 mm lydisolerende underlag under parketten (Hunton Silencio). Veggene har malte plater. Det er en spilevegg på det ene soverommet. Innvendige tak har malte plater. Eier informerer om at det er isolert med 50 mm opp mot loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe luft under gulv i gang, spesielt utenfor soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luft under gulv gir svikt i overflaten og kan føre til at gulvbordene beveger seg, knirker eller går fra hverandre over tid.

Dersom underlaget ikke ligger stabilt mot bjelkelag eller avretting, kan dette gi økt punktbelastning og slitasje på skjøter og klikksystem.

Bevegelse i gulvet kan også føre til at overganger mot lister, terskler og vegger åpner seg, noe som gir både estetiske og funksjonelle avvik.

Dersom forholdet utvikler seg, kan det bli nødvendig med delvis demontering av gulv for å rette opp underlaget

Tilstanden bør overvåkes, spesielt i gangsoner hvor belastningen er størst.

Ved større bevegelse eller økende svikt kan det bli nødvendig å løfte deler av gulvet for å rette underlaget.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag i etasjeskillet mot første etasje.
Planavvik på 10-15 mm målt i stue og soverom, målt med laser over hele gulvet.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er montert en ny rentbrennende ovn med glassplate på gulv.
Teglsteinspipe med feieluke i kjeller og på loft. Pipe er helbeslått over tak.

Eier informerer om at det har nylig vært kontroll fra feier. Ingen avvik eller anmerkninger. Rapport er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

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

Det er rennemerker på pipeløp ved feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Teglpipes fra byggeår har høy alder, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette innebærer økt risiko for slitasje, riss og svekkelser i pipeløpet over tid.

Rennemerker ved feieluke kan indikere tidligere kondens eller mindre lekkasjer i pipeløpet. Dersom forholdet utvikler seg, kan det føre til ytterligere nedbrytning av tegl og mørtel.

Eldre piper har generelt høyere risiko for utettheter som kan gi røyklekkasje, redusert trekk og i verste fall brannfare dersom forholdet ikke følges opp.

Selv om feier ikke har registrert avvik, er vurderingen basert på alder og visuelle observasjoner. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan pipens tilstand forverres og føre til behov for full rehabilitering.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller i støpt betong. Deler av kjelleren er felles. Resten tilhører leiligheten i første etasje.
Garasjerommet i kjelleren fungerer ikke som garasje pga brann innkjøring og lav takhøyde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Tilstandsrapport

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Synlige fuktmerker og saltutslag på betong og treverk. Noe sprekkdannelse, spesielt i bod mot sør.

Det er noe spredt råte i treverk mot betong. Det ble målt opp til 22 vekt% fukt i treverk. Eier informerer om at det oppsto en vannlekkasje i forbindelse med utskiftning av noe rør.

Det er begrenset ventilering i kjelleren. Høy luftfuktighet og høye fuktindikasjoner på betong.

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.

Det er registrert fuktgjennomtrenging både i kjellergulv og kjellermur, samt saltutslag og fuktmerker. Dette viser at konstruksjonen står under vedvarende fuktbelastning.

Målt fuktinnhold i treverk opp til 22 vekt % ligger klart over kritisk nivå (ca. 15–16 vekt %), og gir risiko for råte, sopp og muggutvikling.

Begrenset ventilering i kjelleren bidrar til høy luftfuktighet og økt risiko for fuktskader over tid.

Drenering og fuksikring har begrenset levetid, og svekket funksjon kan gi skjulte skader i bakenforliggende konstruksjoner.

Oppforede gulv og utforede vegger i rom under terreng er risikokonstruksjoner, og fuktskader kan oppstå før de blir synlige på overflaten.

For seksjon 2 gjelder dette fellesareal, og forholdene påvirker ikke bruken av leiligheten direkte, men kan ha betydning for byggets totale tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er trapper i treverk i felles trapperom som går fra kjeller til andre etasje.

Normal bruksslitasje med tanke på alder.

Trapp opp til loft og ned til kjeller er bratt og har lav frihøyde og bredde og tilfredsstillende ikke dagens krav.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er nylig renoverert og er ihht dagens tekniske krav.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vindu er plassert i våtsonen fra dusjen, men det er levert bilder som viser at det er membran bak lister og foringer.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall ble målt til 30 mm fra topp flis ved dør og til sluk. Det er synlig oppbrett på terskel på 15mm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. (Fremvis bilder)

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Drenering fra innebygget sistene går til sluk i dusj.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nylig renoveret og har ikke vært i bruk etter renovering.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Integriert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøll- og fryseskap. Det er montert komfyrvakt og vannstopp. Det er ikke montert sprutsikring på vegg ved vask eller koketopp. Dette vil gi økt fuktbelastning på gipsveggen.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ventilator integrert i koketoppen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kullfilterventilator renser kun luften og fjerner ikke fukt, lukt eller os fra kokesonen. Dette gir økt fuktbelastning i kjøkkenet og kan over tid påvirke overflater, innredning og inneklimate.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til kondens på vinduer og kalde flater, spesielt i vinterhalvåret.

Ved matlaging med høy fuktproduksjon (koking, steking) kan fukt spre seg til andre rom og bidra til økt luftfuktighet i boligen.

I eldre bygg uten balansert ventilasjon kan dette gi undertrykk og dårlig luftutskiftning, noe som påvirker både komfort og fuktsikkerhet.

Løsningen er vanlig i eldre boliger, men tilfredsstillende ikke dagens krav til avtrekk fra kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Stoppekran og reduksjonsventil tilgjengelig i kjelleren.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Noe gjenstående soil i kjelleren og under kjellergulvet.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder soilrør og sluk i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre soilrør og sluk i kjeller har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette innebærer økt risiko for lekkasjer, sprekkdannelser og korrosjon over tid.

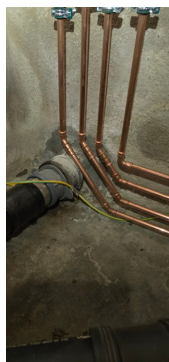
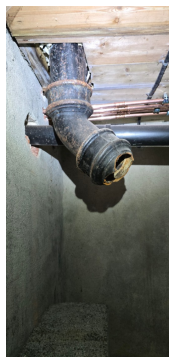
Selv om plastavløp er etablert i leiligheten, vil gjenstående soilrør i kjeller og under gulv fortsatt være en potensiell svakhet i systemet.

Eldre avløpsrør kan svikte plutselig, og lekkasjer kan gi betydelige vannskader, spesielt i kjellerområder med fuktbelastning fra før.

Soilrør under gulv er vanskelig tilgjengelige, og eventuelle skader kan være skjulte frem til lekkasje oppstår.

For seksjon 2 gjelder dette fellesareal, men konsekvensene påvirker hele bygningen og sameiets vedlikeholdsansvar.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringskap med 18 kurser og en hovedsikring på 50 amp. Skapet er plassert i gangen.

I kjelleren er det eldre trådkabler, trolig fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025 El-anlegget i leiligheten er oppgradert. Det er noe gjenstående eldre anlegg på loft og i fellesarealer.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Gjelder eldre anlegg som ikke er oppgradert nylig.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Det er gjennomført et tilsyn. To avvik avdekket. Eier har innhentet en elektriker som skal utbedre. Samsvarserklæring vil bli fremlagt.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskiftning, spesielt i perioder med lite temperaturforskjell eller vind. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og økt fuktbelastning i oppholdsrom.

Mangelfull ventilasjon i enkelte rom kan gi kondens på vinduer, luktproblemer og økt risiko for muggvekst i kalde hjørner og bak møbler.

I bygg fra denne perioden er ventilasjonen ofte utilstrekkelig i forhold til dagens bruksmønster, med mer fuktproduksjon fra dusjing, matlaging og tørking av klær.

Dersom ventilasjonen ikke forbedres, kan fukt og dårlig luftkvalitet påvirke både inn klima og bygningsdeler over tid.

Løsningen tilfredsstillende ikke dagens krav, men er vanlig for bygg fra oppføringsstiden.

TG 1 Varmt vannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 200 liter plassert i kjeller.

Tilkobling via bryter. Sikkerhetsventil med avrenning til avløp.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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.

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.

Ved en eventuell oppussing av fellesarealer og/eller loft, må el-anlegget der beregnes oppgradert.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fukt sikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ingen drenering rundt kjellermurene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

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

Det mangler drenering rundt grunnmuren, og det er sannsynlig at det også mangler utvendig fuktsikring. Dette er normalt for bygg fra 1940-tallet, men innebærer høy risiko for fuktinntrengning i kjellervegger og gulv.

Manglende drenering gir økt vanntrykk mot grunnmuren, som igjen kan føre til saltutslag, fuktmerker, råte i treverk og økt luftfuktighet i kjeller.

Uten utvendig fuktsikring vil fukt kunne trenge inn i konstruksjonen ved nedbør, snøsmelting og høyt grunnvannsnivå.

Drenering og fuktsikring har begrenset levetid, og for bygg av denne alderen er funksjonen normalt helt bortfalt.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan fuktproblemene utvikle seg og gi skjulte skader i bakenforliggende konstruksjoner, særlig der treverk står i kontakt med betong.

For seksjon 2 gjelder dette fellesareal, men forholdene påvirker byggets totale tilstand og sameiets fremtidige vedlikeholdsbehov.

Hvis det skal innredes i noen rom i kjelleren, så må det etableres drenering. I den forbindelse bør grunnmuren isoleres utvendig helt ned.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt grunnmur, utvendig slammert og malt.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er noe flass i pussen på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmuren kan skyldes alder, svinn i betong, frostsprengning eller mindre setninger over tid. Selv om slike sprekker ofte er normale i eldre bygg, kan de utvikle seg og gi økt risiko for fuktinntrengning.

Flassing i pussen indikerer fuktbelastning mot muren, noe som er forventet i kombinasjon med manglende drenering og fuktsikring.

Dersom sprekken utvikler seg, kan det føre til større skader i puss, maling og eventuelt bakenforliggende konstruksjon.

Uten tiltak kan fukt trenge inn i kjellervegger og bidra til økt luftfuktighet og risiko for råte i treverk som står i kontakt med betong.

For seksjon 2 gjelder dette felles grunnmur, og konsekvensene påvirker byggets totale tilstand og sameiets fremtidige vedlikeholdsbehov.

Tilstandsrapport



TC 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er en støttemur i betong på siden av nedkjøring til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er synlige sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skjevheter og sprekkdannelser i forstøtningsmuren indikerer at konstruksjonen er påvirket av jordtrykk, tele, setninger eller naturlig aldring.

Selv mindre skjevheter kan utvikle seg over tid dersom massetrykket øker eller dreneringen bak muren er utilstrekkelig.

Sprekkdannelser kan føre til at vann trenger inn i muren, noe som igjen kan gi frostsprengning og ytterligere nedbrytning av betongen.

Dersom forholdet utvikler seg, kan muren miste bæreevne og stabilitet, noe som kan føre til større skader eller behov for omfattende reparasjoner.

For seksjon 2 gjelder dette fellesareal, og konsekvensene påvirker byggets totale tilstand og sameiets vedlikeholdsansvar.



TC 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet helt flat tomt.

Vurdering av avvik:

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

Terreng er gravd ut ned til garasje. Dette gjør at vann vil renne ned og inn i garasjen. Dette gir økt fuktbelastning på boligen/kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Flatt terreng og manglende fall bort fra grunnmuren gir økt risiko for vannansamling mot bygget. Dette kan føre til fuktinntrengning i kjellervegger og gulv, særlig siden drenering mangler.

Terreng er gravd ut ned mot garasjen, noe som gjør at vann naturlig renner ned i dette området. Dette gir betydelig økt fuktbelastning på både garasje og kjellervegger.

Ved kraftig nedbør eller snøsmelting kan vann samle seg i nedkjøringen og trenge inn i konstruksjoner, noe som forsterker risikoen for råte, saltutslag og skader i betong.

Uten tiltak kan terrengforholdene bidra til videre forverring av fuktproblemer i kjeller, som allerede er dokumentert.

For seksjon 2 gjelder dette fellesareal, og konsekvensene påvirker byggets totale tilstand og sameiets fremtidige vedlikeholdsbehov.

Garasjen anbefales stengt av, slik at terrenget kan fylles opp. Terrenget bør sikres slik at det er fall ut fra boligen på alle sider. Anbefaler at dette gjøres ved oppgradering av drenering.

Tilstandsrapport



fall inn mot garasje port



fall inn mot garasje port

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Ikke søknad ble boligen koblet på offentlig VA i 1990.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Utvendige vann- og avløpsledninger av plast (PEL og PVC) fra ca. 1990 har nå passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette innebærer økt risiko for slitasje, deformasjoner og lekkasjer over tid.

Selv om plastledninger normalt har god levetid, kan bevegelser i grunn, tele, setninger eller tidligere graving påvirke rørstrekket.

Eldre stikkledninger kan få innvendige avleiringer, redusert kapasitet eller begynnende deformasjoner som ikke er synlige uten kamerainspeksjon.

Skader på utvendige vannledninger kan gi trykkfall, lekkasjer og risiko for vanninntrengning i grunnmur, mens skader på avløpsledninger kan føre til tilbakeslag eller utsig av avløpsvann.

For seksjon 2 gjelder dette felles stikkledninger, og konsekvensene påvirker hele bygningen og sameiets vedlikeholdsansvar.

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 bygningsfagkyndige 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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8.

Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggregler.

På det ene soverommet er det for lite dagslys i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Tilstandsrapport

Manglende rekkverk og håndløper på innvendig trapp gir økt risiko for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med redusert mobilitet. Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Rekkverkshøyder som er lavere enn dagens krav gir redusert sikkerhet og øker risikoen for fall over rekkverket. Rekkverkshøyde på innvendige trapper bør økes av sikkerhetsmessige årsaker, selv om det ikke er krav om oppgradering til dagens nivå.

Manglende sikring på forstøtningsmur kan medføre fallfare ved ferdsel i området. Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må etableres for å redusere fallfare.

Avvik i branncelleinndeling kan føre til raskere spredning av røyk og flammer ved en brann, og dermed redusere tilgjengelig rømningstid. Branncelleinndeling må undersøkes av kvalifisert fagperson, da avvik kan gi raskere brannspredning.

Manglende radonmåling og fravær av radonsperre gjør at radonnivået i boligen er ukjent. Forhøyede nivåer kan gi helsesisiko over tid. Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om radonnivået er innenfor anbefalte grenser.

Eiendommen ligger i et område markert som ras-/skredutsatt i NVE sine kart. Dette innebærer en potensiell risiko, selv om det ikke er krav om umiddelbare tiltak for eksisterende bygg. Vurder sikring mot ras, spesielt ved fremtidige tiltak eller terrengendringer.

For lite dagslys på ett soverom gir redusert bokvalitet og avvik fra dagens krav til dagslysforhold.

Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8 innebærer at sikkerhetsnivået i bygget ikke fullt ut tilfredsstillende minstekravene fra Byggeforskrift 1984, som er gjeldende referansenivå ved oppgradering av eldre bygg.

Tiltak knyttet til brann, rekkverk og radon er sikkerhetskritiske og bør prioriteres.

Se vedlagt risikoreport.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet i tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 460 000
Sum teknisk verdi - Leilighet i tomannsbolig	Kr.	2 600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 600 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 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, 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 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 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 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

Leilighet i tomannsbolig

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)				
2. Etasje	97	1		98			98
Loft	15			15		19	34
SUM	112	1				19	132
SUM BRA	113						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue, bad, gang	Bod	
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Fellesarealer i kjeller er på 51 m². Trapperommet er 11 m² i første etasje og 8 m² i andre etasje. Dette er også fellesareal. Fellesarealer er ikke inkludert i BRA-i eller BRA-e.

Takhøyde er 2,41 meter i andre etasje. På loftet er takhøyden fra 2,1 meter og nedover.

Tilhørende bod i felles trapperom er med som BRA-e

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet på loftet er vanskelig å måle pga skråtak og skjevheter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger noen tegninger fra 1989 som viser et tilbygg i kjelleren (en garasje til) med terrasse over. Det er ikke gjort nærmere undersøkelser rundt om dette tilbygget ble godkjent eller ikke. Det er ikke bygget.

Innvendige planløsninger er noe endret. I andre etasje er deler av trapperommet inkludert i leiligheten. Det er da gjort en endring av brannskillet. Tiltaket er ikke byggesøkt.

Det er tegnet inn at boder i trapperom opprinnelig var godkjent som wc.

Det anbefales ytterligere undersøkelser angående behov for søknad om eventuelt bruksendring av rom/tiltak.

Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom.

Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

Eier er i gang med å søke inn endringer til kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Kommentar: Det er fremlagt en liste over utbedringer fra eier, samt FDV-dokumentasjon fra rørlegger og på vinduer og dører.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	62	518		2	501 m ²	Kommunens kartportal	Eiet

Adresse

Major Forbus gate 38

Hjemmelshaver

Fjeldhøi Takst og Eiendom as

Kommentar

Tomten er felles for begge boenheter i tomannsboligen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i første etasje i en horisontaldelt tomannsbolig. Eiendommen ligger i Halden sentrum, med gangavstand til alle byens fasiliteter.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommunens arealplan, regulert til bebyggelse og anlegg.
Sentrumsplanen, regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen, gårdsplass og enkel beplantning.
Tomten er delt opp i en fellesdel, en del til snr 1 og en del til snr 2 i vedtektene.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en tinglyst seksjoneringsavtale. Det er ellers ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Ikke gjennomgått		Nei
Vedtekter			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 fuktinnhold 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 slitasjegrاد:** 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."
- 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/personvernerklæring/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/UB2386>

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