

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Gimleveien 22 , 1777 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 98, bnr. 140

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 13324-1735

Eiendomsverdi ref nr: FS1125

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli



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

Brattli Takst og Byggvurdering AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1926

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med teglstein, undertak av bordtro med D papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takfot i stige. Tekkingen er fra 1997 i følge tidligere takst.

Takrenner og nedløp er av stål. Sokkel beslag på pipe, luftehatt, beslag på vindskier og beslag fra takrenner er av plastbelagt stål.

I følge opplysninger i takst fra 2013 er vegger oppført med plank fra byggeåret som ble utvendig isolert og kledd med liggende malt bordkledning i 1997. Det er ikke opplyst noe vedrørende tykkelse på isoleringen og dette er ikke mulig å kontrollere uten fysiske inngrep. Taket er oppført med plassbygd sperre konstruksjon fra byggeåret.

Undertak av bordtro med papptekking.

Vinduene i 1 og 2 etasje har koblete glassrammer av tre med malte overflater. Alle montert i 1997 i følge tidligere takst, med unntak av vinduer på bad der det er 2 lags isolerglass og malte trekarmer, ukjent alder. Vinduer i vaskekjeller og i krypkjeller har 2 lags isolerglass og malte trekarmer, vindu på bod har enkelt glass og malte trekarmer, ukjent alder på disse.

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmer, montert i 1997 i følge tidligere takst.

Balkongdør i stue har koblet glassramma/dørblad og malte trekarmer, montert i 1997 i følge tidligere takst.

Balkongdør på 2 etasjen har 2 lags isolerglass og malte overflater/trekarm, montert ny i 2023 i følge eier.

Altan på 2 etasjen har gulv overflate med glassfiber tekking der vann ledes til takrenne, underside er kledd med malt panel, det er ikke tegn til lekkasjer ved kontroll fra underside. Rekkverk har malte overflater og er festet på opphøyd glassfiber tekking.

Altan på 1 etasjen er oppført med impregnerte materialer, rekkverk har malte overflater.

Konstruksjonen er oppført på punktfundamenter av betong. Ukjent alder på konstruksjonen.

Utvendige trapper er oppført av impregnerte materialer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

2 etasje.

Det er parkett på gulv i gang, teppebelegg på to soverom og alte tregulv på ett soverom.

På vegger er det malt tapet på soverommene og malt panel i gangen.

I himlinger er det benyttet malt panel på alle rom.

1 etasje.

Det er parkett på gulv i stue, spisestue og hall med trapp, fliser på underlag med varmekabler på kjøkken.

På vegger er det malt tapet i stue og spisestue, malte plater på kjøkken og malt panel i hall med trapp.

I himlinger er det malte plater i alle rom unntatt hall med trapp der det er malt panel.

Det er ukjent og varierende alder på overflatene.

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag som er isolert med leire.

Det er teglsteins pipe fra byggeåret.

Kakelovn i stue og åpen peis i spisestue. Eldre vedovn på 2 etasje blir demontert før salg i forbindelse med at pipen blir rehabilitert.

Sotluke er plassert i krypekjeller.

Det er malt betonggulv på alle rom.

Synlig grunnmur på alle yttervegger og innvendige vegger med

unntak av vegg mellom gang og bod som er kledd med malt panel.

Hulltaking unødvendig.

Bygningen har krypekjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Høyde i arealet er varierende.

Stedvis synlig fjellgrunn og stedvis noe løsmasser på fjellgrunnen.

Trappene har malte overflater, begge har teppe fliser på trinn for sklisikring.

Innvendige dører har malte heltre fyllingsdørblad og malte trekarmer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er opplyst oppusset i 2009 i egenerklæringen.

Gjeldende forskrift er ut fra dette TEK 1997.

Det finnes ikke noe dokumentasjon på oppbyggingen av rommet.

Det er fliser på vegger og malt mdf panel i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Fall til sluk er 10mm målt fra gulv ved døren.

Utgjør mindre enn 1:100 som er kravet.

Det er plastsluk i rommet, ukjent tetteskikt på gulv og vegger.

Rommet er utstyrt med massasje badekar, veggmontert toalett med innbygd vannsisterne og servant i heldekkende benkeplate.

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg, tilluft under dør.

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tiliggende rom ved vanntilførsel for badekar uten å påvise fukt eller tegn til skader.

Ingen utslag på måleapparat.

Vaskekjeller

Rommet er fra byggeåret og har malt betonggulv og vegger har malt murpuss.

Det finnes ikke noen dokumentasjon på oppbyggingen av rommet.

Vegger og himling har overflater med malt murpuss.

Det er malt betonggulv overflate, det er eldre soilsluk i rommet som ikke er i bruk, frakoblet.

Vann fra avløp for vaskemaskin og skyllekar pumpes via automatisk pumpe til avløp.

Det er et eldre soilsluk i rommet som ikke kan benyttes, avløp fra vaskemaskin er derfor koblet via pumpe. Det er ikke noen form for tetteskikt i rommet.

Rommet er utstyrt med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin, eldre utstyr som fungerer.

Pumpe ble montert i 2017.

Rommet har naturlig ventilering via vindu som kan åpnes og ventil i vinduskarm og i luftekanal på pipe.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Vegger er av betong.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, benkeplate av stein med vask av rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Det er installert oppvaskmaskin, stekeovn, microovn, induksjon koketopp og kjøøl/fryseskap.

Ukjent alder på innredning.

Oppvaskmaskin og stekeovn ble montert ny i 2022.

Kjøleskap montert nytt i 2014.

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system for kjøkken og bad, øvrige røranlegg er utført med kobberrør. Fordeling på rør i rør

Beskrivelse av eiendommen

er plassert i krypekjeller uten fordelerskap.

Ukjent alder på anlegget.

Avløpsanlegget innvendig er i hovedsak utført med plastrør.

Avløp er tilkoblet et eldre soilrør der det er ført ut gjennom grunnmuren.

Det er ukjent alder på røranlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vegg på 1 etasjen.

På 2 etasjen er det kun mulig å luften via vinduer.

Varmtvannsbereder er plassert på bod i kjeller og er på ca 200 liter, ukjent alder.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer.

Anlegget har 50A hovedsikring og 12 underkurser hvorav 1 stk 32A til carport. 1 stk 20A, 6 stk 16A og 4 stk 10A kurser.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

I følge egenerklæring er det lagt vorteplast på grunnmur på øst og del av sør og nordside i 2020. På øvrig del av muren er det ikke synlig fuksikring på utside av grunnmur.

Det er ikke opplysninger om at det er etablert drenering.

Grunnmur er oppført av betong som er fundamentert på fjell ut fra det som er synlig innvendig i kjeller, det er synlig fjell inne på vaskekjeller og i krypekjeller.

Eiendommen ligger i terreng som skrår mot sør og vest, område nordøst for eiendommen skrår bratt mot sør og vest.

Avløp er lagt nytt i 2015 i følge opplysninger i egenerklæring, ferdigattest for dette er fra 2018, anlegget ble da tilkoblet kommunalt anlegg.

Det er ukjent alder og type vannledning utvendig, tilkoblet kommunalt anlegg.

Nedgravd oljetank fjernet i 2014.

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

[Gå til side](#)

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er fremvist tegning av boligen fra 1923.

Tegningene stemmer ikke med faktiske forhold.

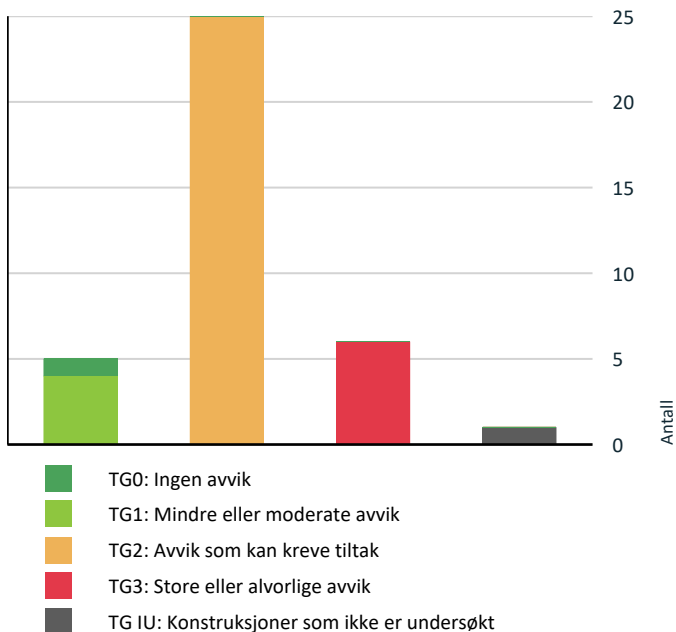
Det er endret noe på planløsningen på 1 og 2 etasjen, ikke søknads pliktige endringer.

Det er oppført et takoppløft der det er etablert et bad på 2 etasjen, dette er søknads pliktige endringer da det medfører større fasade endring.

Det må påregnes noe kostnader med å få dette tegnet og godkjent.

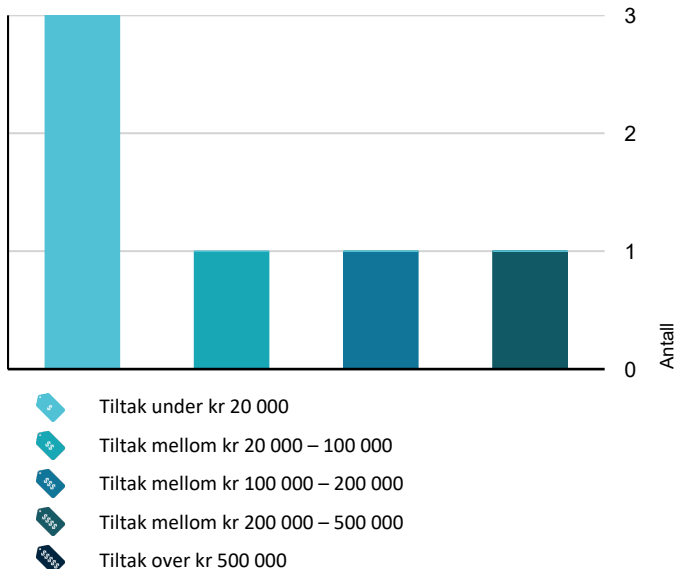
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå og fra takfot i stige. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper da eier/selger opplyser at det ikke er noen skjulte skader, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder. Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier. Arealene er målt inkludert arealer under trapper og eventuelle sjakter og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypkkjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Ventilasjon	Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1926

Kommentar

Oppgitt av eier

Anvendelse

Standard

Boligen har en normal standard for byggeåret.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være normalt vedlikeholdt. Det er opplyst i tidligere takst fra 2013 at det ble gjort mye arbeider på boligen i 1997.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Montert ny termostat for gulvvarme på kjøkken og montert en ny stikkontakt på soverom.
2023	Modernisering	Montert ny balkongdør i 2 etasje.
2017	Modernisering	Avløpppumpe for vaskemaskin og skyllekar montert av rørlegger Jørgensen as.
2015	Modernisering	Omlagging og separering av avløp og overvann og utkobling av septiktank. Montert utvendig rømningsstige.
2014	Modernisering	Fjernet nedgravd oljetank.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med teglstein, undertak av bordtro med D papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takfot i stige. Tekkingen er fra 1997 i følge tidligere takst.

Årstall: 1997

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekkingen er noe grodd, groing på taktekkingen medfører økt risiko for lekkasjer og reduserer levetiden. Levetiden reduseres fordi at det kan oppstå frostskafer på taksteinen der det er grodd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taket bør rengjøres, det kan være behov for utskifting av enkelte steiner som kan være skadet av frost.

Tilstandsrapport



Sørside



D papp undertak.



Sørside oppløft



Nordside

TE 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av stål. Sokkel beslag på pipe, luftehatt, beslag på vindskier og beslag fra takrenner er av plastbelagt stål.

Årstall: 1997

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Vann fra nedløp på nordside er ikke skikkelig tilkoblet rør i grunnen.

Avviket medfører at vann fra nedløpet ikke blir ledet bort fra grunnmur, noe som øker risiko for at vannet kan ta seg inn i krypkjelleren.

Manglende snøfangere medfører risiko for at person eller dyr kan skades av takras.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det var ikke krav til snøfangere da boligen ble oppført. Det anbefales likevel det at det blir montert snøfangere med denne type tekking.

For å lukke avviket må nedløpsrør tilkobles rør i grunn eller utkast slik at vann ledes bort fra grunnmuren, ved kun utkast er det viktig at det er tilstrekkelig fall på terreng bort fra grunnmuren. Minimum 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmuren.

Det må undersøkes om rør som kommer opp fra grunnen er tilkoblet tilfredsstillende avløp, røret på nordvestre hjørne er et gammelt betongrør.

Tilstandsrapport



Luftehatt



Nedløp nordvest



Sokkelbeslag



TE2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

I følge opplysninger i takst fra 2013 er vegger oppført med plank fra byggeåret som ble utvendig isolert og kledt med liggende malt bordkledning i 1997. Det er ikke opplyst noe vedrørende tykkelse på isoleringen og dette er ikke mulig å kontrollere uten fysiske inngrep.

Vurdering av avvik:

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

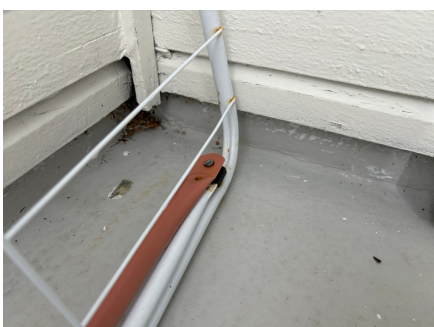
Det er ikke lufting bak bordkledningen i nedkant på vegg, medfører økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon. Det er begynnende råteskade på ett kledningsbord på altan i 2 etasjen.

Konsekvens/tiltak

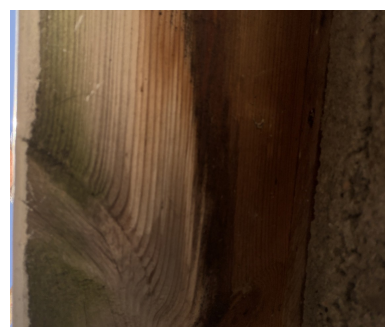
- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Løsningen må endres for å lukke avviket. Lufting av veggene må skje via spalte mellom bunn av bordkledningen og beslaget på vann brettet som må legges helt inn på vindspærren.

Kledningsbord med råte må byttes på kort sikt.



Kledning med litt råteskade



Ingen lufting i nedkant på vegg

Tilstandsrapport

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er oppført med plassbygd sperre konstruksjon fra byggeåret. Undertak av bordtro med papptekking.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er ikke laget luftespalter på rafters og utvendig i rafte kassene, dette medfører dårlig luftsirkulasjon og økt risiko for råteskader på taktro og sperrer. Det er ut fra det som er synlig ikke montert dampsperre mot varm side, normalt for oppføringstiden. Dette medfører at det kommer fuktig luft opp på kaldloftet som kondenserer og kan lage skader på bordtro og sperrer. Dette forholdet forsterkes av at det ikke er isolert med mineralull, men med leire på det meste av arealet.

Det er fukt i trevirke rundt pipe, fukten kommer fra pipe ved at vann trenger inn via den eller en liten lekkasje.

Det er ikke lagt papp bak bordkledning på øvre del av gavelvegger, kledningen er stedvis sterkt misfarget og har høyt fuktinnhold. Avviket kan medføre at det kommer vann inn bak vindsperran som er lagt på 1 og 2 etasjen og det kan medføre skader på vegg konstruksjonen, bør utbedres som strakstiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

For å sikre at det ikke oppstår skader anbefales det at konstruksjonen isoleres, dampsperre etableres og det må lages lufting på rafters.

Vedrørende fukt rundt pipe vil et heldekkende beslag på pipen løse dette problemet. Tetting på undertaket rundt pipen må kontrolleres for pipen kles inn med nytt beslag, bør utbedres som strakstiltak.

Kledning på øvre del av gavelvegg må demonteres/byttes for å få lagt vindsperre på veggen som hindrer at vann kan drive inn, må utbedres som strakstiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Isolasjon med leire



Fukt i trevirke ved pipe



Mangelfull utført isolering



Fukt i kledning på gavel mot øst.

! TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene i 1 og 2 etasje har koblede glassrammer av tre med malte overflater. Alle montert i 1997 i følge tidligere takst, med unntak av vinduer på bad

Tilstandsrapport

der det er 2 lags isolerglass og malte trekarmer, ukjent alder. Vinduer i vaskekjeller og i krypkjeller har 2 lags isolerglass og malte trekarmer, vindu på bod har enkelt glass og malte trekarmer, ukjent alder på disse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Omramming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold. Anbefalt avstand i bygghandboka 523.701 er minimum 6mm spalte. Beslag er montert helt opp under vinduskarm på enkelte vinduer, medfører økt risiko for råteskade på karmen og økt behov for vedlikehold.

Vindu i vaskekjeller har punktert glass, vanskelig å vurdere i kryperommet, kan være punkterte glass der også. Det er montert en list på utside av nedre karm på flere av vinduene, ved demontering av en av listene ble det registrert råteskade på karmen.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

For å lukke avvikene må omrammingen kuttet slik at det blir luftespalte mot vannbrett og etableres dryppkant/avstand mellom vannbrett og underkant vinduskarm.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser av vinduene der det er påmontert en list utenpå nedre karm, det kan være skjulte råteskader. Enkelte vinduer må påregnes byttet på relativt kort sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskade.



Omramming og list på utside av karm.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmer, montert i 1997 i følge tidligere takst. Balkongdør i stue har koblet glassramma/dørblad og malte trekarmer, montert i 1997 i følge tidligere takst. Balkongdør på 2 etasjen har 2 lags isolerglass og malte overflater/trekarm, montert ny i 2023 i følge eier.

Årstall: 1997

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er normal slitasje på overflater på ytterdør og balkongdør i 1. etasjen. Dør i 2. etasjen er i god stand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for overflatebehandling og vanlig vedlikehold på dørene fra 1997.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan på 2. etasjen har gulv overflate med glassfiber tekking der vann ledes til takrenne, underside er kledd med malt panel, det er ikke tegn til lekkasjer ved kontroll fra underside. Rekkverk har malte overflater og er festet på opphøyd glassfiber tekking. Altan på 1. etasjen er oppført med impregnerte materialer, rekkverk har malte overflater. Konstruksjonen er oppført på punktfundamenter av betong. Ukjent alder på konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er påvist andre avvik:

Terrasse gulvet er lagt helt inn mot bordkledningen på 1 etasje, medfører økt risiko for råteskader på kledning og økt vedlikeholdsbehov. Anbefalt løsning er beslag mellom vegg og gulv slik at kledningen kan kuttes et stykke opp på veggen.

Måten rekkverket er oppbygd på medfører økt risiko for råteskader med at den stående kledningen ligger mellom horisontale kledningsbord. Overgang søyle for rekkverk og glassfiber tekking utgjør risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved utskifting av gulv og rekkverk anbefales det å benytte en annen løsning på rekkverket samt å montere beslag mellom vegg og gulv. Kontroller jevnlig overgang mellom rekkverk og glassfiber for lekkasjer.



Feste for rekkverk 2 etasje



Vann ledes til takrenne.



Mangler beslag mot vegg

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er oppført av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er råteskader på deler av trinnene, trappene er generelt slitt og har relativt kort gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må utføres straktiltak med utskifting av råteskadde trinn.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

2 etasje.

Det er parkett på gulv i gang, teppebelegg på to soverom og alte tregulv på ett soverom.

På vegger er det malt tapet på soverommene og malt panel i gangen.

I himlinger er det benyttet malt panel på alle rom.

1 etasje.

Det er parkett på gulv i stue, spisestue og hall med trapp, fliser på underlag med varmekabler på kjøkken.

På vegger er det malt tapet i stue og spisestue, malte plater på kjøkken og malt panel i hall med trapp.

I himlinger er det malte plater i alle rom unntatt hall med trapp der det er malt panel.

Det er ukjent og varierende alder på overflatene.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er noe slitasje på parkett i stue og ved ytterdører.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Det er behov for overflateoppussing i enkelte rom.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag som er isolert med leire.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavvik i stue utgjør 19mm målt i hele rommet.

Planavvik i spisestue utgjør 23mm målt i hele rommet.

Planavvik på soverom med balkongdør utgjør 38mm målt i hele rommet.

Planavvik i soverom mot sørøst utgjør 28mm målt i hele rommet

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er ikke mulig å fastsette kostnaden for oppretting uten ytterligere undersøkelser, da dette avhenger av årsak til skjevhetene og omfanget av dette. Kostnad for ytterligere undersøkelse/vurdering av tiltak er medtatt, ikke utbedring av forholdet.

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

Om det skal legges nye gulv overflater anbefales det å avrette gulvene først.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er teglsteins pipe fra byggeåret.
Kakelovn i stue og åpen peis i spisestue. Eldre vedovn på 2 etasje blir demontert før salg i forbindelse med at pipen blir rehabilitert.
Sotluke er plassert i krypekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er påvist andre avvik:

Det er sprekker i pipen på kaldloftet, og teglstein ved takgjennomføringen er i dårlig stand på grunn av fukt som trekker ned enten via pipe eller rundt takgjennomføringen.

Det er ikke laget tilfredsstillende utkraging rundt alle sider på pipen, ved rehabilitering av pipen vil ikke dette utgjøre noe mangel.
Pipen blir rehabilitert med nytt røykrør før salg, etter dette vil pipen være godkjent for bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales å montere heldekkende beslag over tak på pipen.



Sotvann fra feieluke



Sprekker i pipe



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er malt betonggulv på alle rom.

Synlig grunnmur på alle yttervegger og innvendige vegger med unntak av vegg mellom gang og bod som er kledd med malt panel. Hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det bør gjøres tiltak for å bedre ventileringen, kun en ventil i vaskekjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres flere ventiler eller mekanisk avtrekk. Manglende ventilering medfører at fuktig luft i forbindelse med vasking og tørking av klær tar lang tid å ventilere ut og medfører økt fuktnivå på overflater.



Målt på vegg ved trapp



Målt på gulv ved trapp

Kryp kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypekjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Høyde i arealet er varierende. Stedvis synlig fjellgrunn og stedvis noe løsmasser på fjellgrunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypekjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist synlig vann i krypekjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypekjeller.

Det er kun ventilering via vinduer som kan åpnes.

Det er ikke fuktsperre på grunnen.

Det er synlige tegn til at det siger inn noe vann under grunnmuren enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres.

Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare om det er mulig å hindre vanninnsig, kostnad for undersøkelser medtatt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Fuktnivå kontrollert under gulvbjelke



F



Åpninger i stubbeloft



Fuktinnsig

TE 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappene har malte overflater, begge har teppe fliser på trinn for sklisikring.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Liten frihøyde medfører risiko for skade.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

TE 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører har malte heltre fyllingsdørblad og malte trekarmner.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst oppusset i 2009 i egenerklæringen.
Gjeldende forskrift er ut fra dette TEK 1997.

Tilstandsrapport

Det finnes ikke noe dokumentasjon på oppbyggingen av rommet.

Årstall: 2009

Kilde: Egenerklæring

2 ETASJE > BAD

TG.2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og malt mdf panel i himlingen.

Årstall: 2009

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke synlig tetting rundt opphengs braketter for servant, manglende tetting kan medføre at vann kommer inn i veggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må tettes rundt braketter.



Ikke synlig tetting



Ikke synlig tetting

2 ETASJE > BAD

TG.2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Fall til sluk er 10mm målt fra gulv ved døren. Utgjør mindre enn 1:100 som er kravet.

Årstall: 2009

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Høydeforskjell sluk til gulv/oppkant under dør kun 10mm, krav er 25mm.

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

Bom medfører at flisen lettere brytes/brekkes om den får hard belastning.

Fall til sluket tilfredsstillende ikke kravet da badet ble renoveret, det er kun 10mm fall målt fra gulv ved døren.

Krav er fall på 1:100 på hele gulvet eller 1:50 i dusjens nedslagsfelt og lekkasje vann skal ledes til sluk for hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at gulvet bygges med riktig fall til sluk.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet, ukjent tetteskikt på gulv og vegger.

Årstall: 2009

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke mulig å se om det er etablert tilfredsstillende membran/tekkeskikt på gulv og vegger, manglende tetteskikt eller mangelfull utførelse på dette kan medføre skader på konstruksjonene i rommet.

Membran tetteskiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 15 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med massasje badekar, veggmontert toalett med innbygd vannsisterne og servant i heldekkende benkeplate.

Årstall: 2009

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert fuktsikring for den innbygde vannsisternen for toalettet. Avviket vil medføre at en lekkasje/kondensvann inne i veggen vil lage skade på vegg og gulvkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avviket må det etableres vannstoppesystem inne i kassen under toalettet eller det må etableres fuktsikker løsning der vann ledes ut av kassen.

Tilstandsrapport



Innbygd sistene synlig fra kott.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg, tilluft under dør.

Årstall: 2009

Kilde: Egenerklæring

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tilliggende rom ved vanntilførsel for badekar uten å påvise fukt eller tegn til skader. Ingen utslag på måleapparat.

Årstall: 2009

Kilde: Egenerklæring



KJELLER > VASKEKJELLER

Generell

Beskrivelse

Rommet er fra byggeåret og har malt betonggulv og vegger har malt murpuss.
Det finnes ikke noen dokumentasjon på oppbyggingen av rommet.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling har overflater med malt murpuss.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er malt betonggulv overflate, det er eldre soilsluk i rommet som ikke er i bruk, frakoblet. Vann fra avløp for vaskemaskin og skyllekar pumpes via automatisk pumpe til avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sluk i gulvet er frakoblet, en vannlekkasje i rommet vil derfor ikke ha avrenningsmulighet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres sluk med tilkobling til avløp for å lukke avviket.



Avløp for vaskemaskin og skyllekar



Pumpe.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er et eldre soilsluk i rommet som ikke kan benyttes, avløp fra vaskemaskin er derfor koblet via pumpe. Det er ikke noen form for tettesjikt i rommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Rommet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom, det er ikke godkjent tettesjikt på verken gulv eller vegger, og det er ikke et fungerende sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må totalrenoveres for å tilfredsstillende dagens krav og for å sikre at det ikke oppstår skade på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEKJELLER

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin, eldre utstyr som fungerer. Pumpe ble montert i 2017.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilering via vindu som kan åpnes og ventil i vinduskarm og i luftekanal på pipe.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > VASKEKJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, benkeplate av stein med vask av rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Det er installert oppvaskmaskin, stekeovn, microovn, induksjon koketopp og kjøl/fryseskap.

Ukjent alder på innredning.

Oppvaskmaskin og stekeovn ble montert ny i 2022.

Kjøleskap montert nytt i 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er normale bruksmerker på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

Tilstandsrapport



Bruksmerker



Bruksmerker

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system for kjøkken og bad, øvrige røranlegg er utført med kobberør. Fordeling på rør i rør er plassert i krypekjeller uten fordelerskap. Ukjent alder på anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Plast og kobber rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres. Det er noe irr på kobber rørene, irr oppstår av fukt, kan være kondens fukt og også tegn på en liten lekkasje.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Fordeling rør i rør



Stoppekran



Irr på kran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsanlegget innvendig er i hovedsak utført med plastrør.
Avløp er tilkoblet et eldre soilrør der det er ført ut gjennom grunnmuren.
Det er ukjent alder på røranlegget.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vegg på 1 etasjen.

Tilstandsrapport

På 2 etasjen er det kun mulig å lufte via vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Manglende ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig inneklime.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert på bod i kjeller og er på ca 200 liter, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Levetid for beredere varierer, opptil 50-60 år kan normalt regnes, men det kan være nødvendig å bytte tidligere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



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.

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

Beskrivelse

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 50A hovedsikring og 12 underkurser hvorav 1 stk 32A til carport. 1 stk 20A, 6 stk 16A og 4 stk 10A kurser.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent, hele anlegget er nylig kontrollert av Olav Hansens EFTF AS.

Mangler er også utbedret etter denne kontrollen.

Tilstandsrapport

**Det ble ikke utført el- termografering i forbindelse med kontrollen.
Full rapport på dette foreligger.**

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I nåværende eiertid er alt utført av elektriker firma, ukjent før dette.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist samsvarserklæring for montert av utvendig lampe og utvendig stikkontakt i 2014 og på installasjon i carport i 2020.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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

Hele anlegget er nylig kontrollert av Olav Hansens EFTF AS.
Mangler er også utbedret etter denne kontrollen.
Full rapport på dette foreligger.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

I følge egenerklæring er det lagt lagt vorteplast på grunnmur på øst og del av sør og nordside i 2020. På øvrig del av muren er det ikke synlig fuktsikring på

Tilstandsrapport

utside av grunnmur.

Det er ikke opplysninger om at det er etablert drenering.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Topplst på vorteplasten er stedvis løsnet, dette medfører at vann kan komme inn bak fuktsikringen og fukt i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må undersøkes ytterligere om det er etablert noe drenering og fuktsikring utvendig på grunnmur der dette ikke er synlig.



Ikke synlig fuktsikring på utside av mur, sørside.



Del av sørvegg.



Løsnet topplst på vorteplast.



Del av nordside.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er oppført av betong som er fundamentert på fjell ut fra det som er synlig innvendig i kjeller, det er synlig fjell inne på vaskekjeller og i krypekjeller.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Det er en sprekk i grunnmuren på østside.

Det er tegn til fuktopptrekk i grunnmur fra grunnen, normalt på eldre boliger og siden det er fundamentert direkte på fast fjell.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekken bør tettes for å hindre vanninntrenging.

Tiltak for å hindre fuktopptrekk i grunnmur er omfattende og kostbart, slik etasjen brukes nå er ikke dette nødvendig.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i terreng som skrå mot sør og vest, område nordøst for eiendommen skrå bratt mot sør og vest.

Vurdering av avvik:

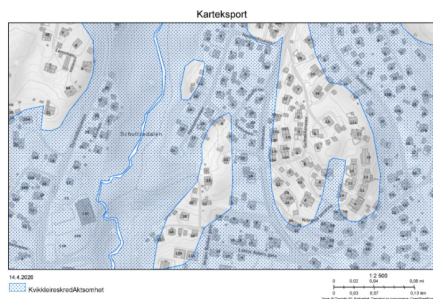
- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

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

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

Konsekvens/tiltak

Vær oppmerksom på endringer.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløp er lagt nytt i 2015 i følge opplysninger i egenerklæring, ferdigattest for dette er fra 2018, anlegget ble da tilkoblet kommunalt anlegg. Det er ukjent alder og type vannledning utvendig, tilkoblet kommunalt anlegg.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke opplyst at utvendig vannledning er byttet i takst fra 2013, der er det beskrevet gamle vannrør.

Konsekvens/tiltak

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

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Nedgravd oljetank fjernet i 2014.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Vinduer på loftetasjen er for små og tilfredsstillende ikke krav til rømningsveier, ved brann kan dette medføre at man blir innestengt og ikke kommer seg ut av boligen, avvik må utbedres.

Det mangler rekkverk på trapp og repo ved hovedinngangsdør og på det mangler rekkverk på trapp fra altan. Avvik medfører risiko for fallskade. Håndløper på vegg på trapp til kjeller er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 830 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 150 000

Carport med boder.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	360 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Carport med boder.	Kr.	350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 500 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

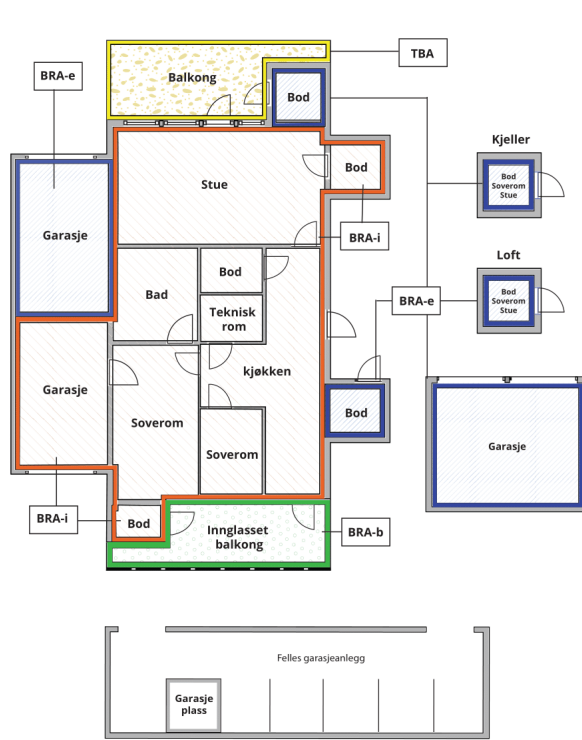
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	59			59	6
1 Etasje	72			72	7
Kjeller	31			31	
Krypkjeller					
SUM	162				13
SUM BRA	162				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, kontor, kott		
1 Etasje	Hall m/trapp, kjøkken, stue, spisestue		
Kjeller	Gang med trapp, bod, vaskekjeller		
Krypkjeller	Kryperom		

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal i bod i kjeller er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av høyde under 1,9 meter.

Areal i kryperom er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av høyde under 1,9 meter.

Areal i kott er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av høyde under 1,9 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist tegning av boligen fra 1923.

Tegningene stemmer ikke med faktiske forhold.

Det er endret noe på planløsningen på 1 og 2 etasjen, ikke søknads pliktige endringer.

Det er oppført et takoppløft der det er etablert et bad på 2 etasjen, dette er søknads pliktige endringer da det medfører større fasade endring.

Det må påregnes noe kostnader med å få dette tegnet og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Takoppløft er oppført uten å søke om byggetillatelse.

Carpport med boder.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

Kommentar

Areal av carport er ikke medtatt i henhold til måleregler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Evy Beate Blomli	Kontakt

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	140		0	3318.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gimleveien 22

Hjemmelshaver

Blomli Evy Beate, Strand Tom

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet med gode sol og utsiktsforhold.
Gangavstand til skoler, barnehage, og byens sentrum.
Kort vei til Schultzedalen med turstier og gode turmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplan G-KPLAN gjeldende fra 4.3.2024
Formål i plan er bebyggelse og anlegg. Områdenavn BA30
En liten del av tomtens vestre del omfattes av bestemmelser i sentrumsplan gjeldende fra 9.3.2017
Eiendommen omfattes av bestemmelser i eldre reguleringsplan med planid G-347 gjeldende fra 29.4.1993

Om tomten

Tomten er stor og pent opparbeidet med plen og beplantning og har gruset innkjørsel.
Ca halvparten av tomten er inngjerdet, den sørlige halvparten er ikke inngjerdet.

Tinglyste/andre forhold

Adkomstrett over gnr 98 Bnr 241 er sikret med tinglyst rett 18.9.2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.

Bygninger på eiendommen

Carport med boder.



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Oppgitt av eier

Standard

Normal enkel standard for formålet.

Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er oppført på ringmur av lettklinker og har støpt gulv også i carport. Vegger er oppført med bindingsverk og kledt på utside med liggende malt bordkledning. Dører til boder er uten isolasjon og har malt overflate utvendig. Plassbygget sperre konstruksjon som er tekket med profilerte metall plater. Det er innlagt strøm og det er montert lader for elbil.

Bygningen har en enkel standard som normalt for formålet, opprinnelig benyttet som fjøs.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Ferdigattest omlegging kloakk	22.10.2018		Gjennomgått	2	Nei
Matrikkel rapport	10.03.2026		Gjennomgått	7	Nei
Brannforebyggende enhet	10.03.2026		Gjennomgått	2	Nei
Regulering	04.03.2024		Gjennomgått	60	Nei
Eiendoms kart	10.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger		Ikke datert	Gjennomgått	1	Nei
Område analyse	10.03.2026		Gjennomgått	3	Nei
NVE	14.04.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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