

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Aspedamveien 711, 1766 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 213, bnr. 57

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m<sup>2</sup> BRA-i: 98 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.09.2024

Rapportdato: 27.09.2024

Oppdragsnr.: 13324-1506

Referansenummer: FF1585

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

## 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.

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 tømmer og som faglig og daglig leder.

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

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



Rapportansvarlig

*Geir Arne Brattli*

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

[gab@brattli-takst.no](mailto:gab@brattli-takst.no)

970 13 690



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### 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.

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1957

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med pappshingel.  
Takrenner og nedløp av stål. Heldekkende beslag på pipe, luftehatt i stål.  
Yttervegger er oppført med bindingsverk ut fra byggeåret. Det er ikke kjent vedrørende isolasjon i konstruksjonen.  
Utside er kledd med malt stående bordkledning og liggende kledning i topp på gavelvegger. Plassbygget takkonstruksjon med bordtro undertak. Den eldste delen er isolert med sydde matter, i tilbygget er det ca 20 cm isolasjon. Adkomst til kaldloft via luke i himling og en utvendig luke i gavel mot nordvest.  
De fleste vinduene er av typen med koblede glassrammer. vinduer i tilbygget har 2 lags isolerglass, vinduene har malte trekarmner.  
Ytterdører på 1 etasjen er i teak og dør til kjeller har malte overflater og trekarmner, dørene er trolig fra byggeåret 1984 da tilbygget ble oppført. Det er oppført veranda på sørvest og nordøst side av boligen. På nordøst side har den utkraget bjelkelag.  
Konstruksjoner og gulv er utført med impregnerte materialer, gulvbord er beiset på deler av arealene, rekkverk har malte overflater, ukjent om dette er utført med impregnerte materialer. Frittliggende terrasse er nyoppført med impregnerte materialer. Rekkverk er beiset. Utvendig trapp er utført med stålvanger og rekkverk, galvaniserte stål trinn.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er laminat på gulv på alle rom unntatt det store soverommet og vindfanget der det er beleg. Betong overflate i kjeller.  
På vegger er det Korea plater som på noen vegger er malt, malt panel, tapet og noe strietapet. I himlinger malte plater med formatet 60x120 cm og malte porøs plater.  
Gulv overflater med laminat er opplyst lagt nytt i 2024, det samme gjelder vegger med fabrikkmalte plater.  
Etasjeskille er utført med trebjelkelag, normal stivhet for byggeårene.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Pipe er oppført med teglstein, det er tilkoblet vedovn på stue og på det minste soverommet. Ovn i Tv stue er demontert, men rør inn i pipen er ikke fjernet.  
Det ble montert pipe sensor på befaringsdagen, dette er et system for brann forebygging.  
I rommet er det betong gulv og malte murvegger, panel i himlingen.  
Hulltaking ikke mulig og unødvendig.  
Det var lagret mye i rommet på befaringsdagen, vanskelig å få sett i hjørner og generelt i rommet. Bygningen har krypekjeller under trebjelkelag og stubbegulv, adkomst via luke i grunnmur. Innvendige dører har finerte dørblad og malte trekarmner.

[Gå til side](#)

### VÅTROM

#### Bad/vaskerom

Det er ikke kjent når badet er etablert, men ut fra type overflater er dette trolig utført i 1984 da boligen ble påbygd.  
Det finnes ikke noen dokumentasjon eller opplysninger om rommet og arbeidene.  
Det er baderomsplater på vegger og malte plater i himlingen.  
Det er vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegger.  
Rommet oppvarmes med panelovn på vegg.  
Det er plastsluk i rommet, tetteskikt av vinylbelegg som er klemt under klemring i sluket.  
Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett, skyllekar i rusfritt stål med eldre blandebatteri og servant med heldekkende porselens plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog, ett greps blandebatteri.

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i vegg og i himling, tilluft under dør.  
Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tilliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise fukt eller tegn til skader.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredningen har malte heltre furu fronter og laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Fliser på vegg over benkeplate. Innredningen er fra byggeåret 1984. Det er installert kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin og microovn, ukjent alder på dette. Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med kobberør, ukjent om deler av anlegget er fra opprinnelig byggeår eller om det er byttet i 1984. Det gamle anlegget med vannpumpe og trykktank som ikke er i bruk er ikke demontert. Avløpsanlegget som er synlig er utført med plastrør, ukjent alder. Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegg på enkelte rom og vinduer som kan åpnes. Ny varmtvannsbereder på ca 120 liter montert på vegg i kjeller. 230 volt elektrisk anlegg som er sikret med skrusikringer. Anlegget er sikret med 35A hovedsikring og har 8 underkurser hvorav 1 stk 20A, 6 stk 16A og 1 stk 10A kurser. Det ble ikke funnet røykvarslere i boligen, slukkeapparat er trolig eldre enn 10 år.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell. Det er ukjent om det er etablert drenering langs den eldste delen av boligen, på tilbygget er dette trolig etablert, men det kan ikke fastslås med sikkerhet. Grunnmur på den eldste delen av boligen er i betong som er fundamentert på fast fjell. Muren er ubehandlet utvendig. Grunnmur på tilbygget er oppført med lettklinker blokker, ukjent fundamentering. Muren er malt utvendig. Det er oppført en mur av lettklinker blokker i forbindelse med etablering av dam. Eiendommen ligger i skrått terreng. Vann og avløp er tilkoblet kommunalt anlegg, røranlegg av plast.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 1 850 000

## 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 tegninger av boligen fra da den ble påbygd i 1984, disse viser ikke alle fasader.

Plantegningen stemmer godt med faktiske forhold, eneste endring er at det er laget større åpning i vegg mellom stuer og dør til det minste soverommet er flyttet.

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

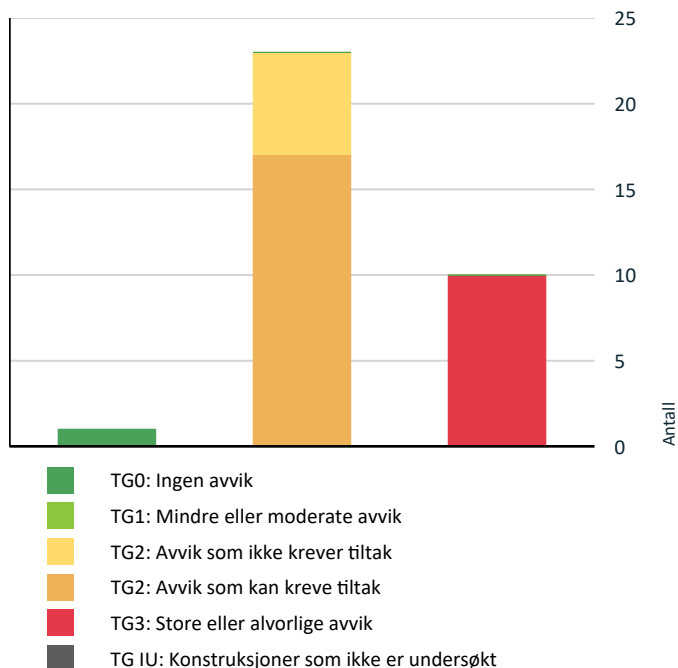
### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

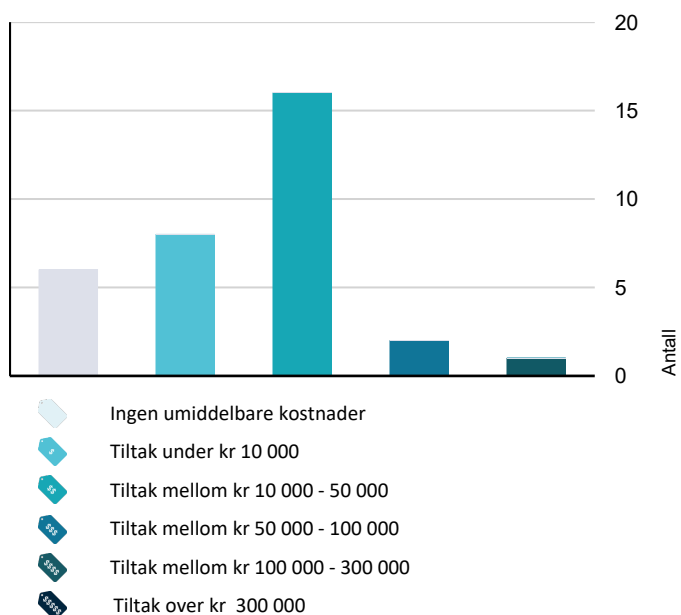
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Det er ikke utført tilstandsvurdering av tilleggs bygg, kun boligen. Utvendig befaring er generelt utført fra bakkenivå, takteking ble inspisert på taket.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier og tidligere salgsoppgaver.

Arealene er målt inkludert kott, skap, sjaker 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 > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Krypjkjeller** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1957

**Kommentar**  
Oppgitt i tidligere salgsoppgaver.

### Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Dagens eier har foretatt noe innvendig overflate oppussing med blant annet nye laminatgulv og laget større åpning i vegg mellom stue og dagligstue. Utvendig er bordkledningen malt, det er bygget en ny terrasse som er frittliggende fra boligen og det er etablert en stor vanddam på vestsiden av boligen.
1984	Tilbygg	Tilbygg med vindfang, gang og kjøkken oppført.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med pappshingel.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.

Papp shingelen på tilbygget er ikke lagt inn under takutstikk den eldste delen av boligen, og det er ikke mulig å se om det er laget en oppkant på taktekingen på vegg bak bordkledningen, avvikene medfører at vann kan drive inn slik at det oppstår skade på tak og veggkonstruksjon. Feste for takstige medfører at det kan oppstå lekkasje på taket.

#### Konsekvens/tiltak

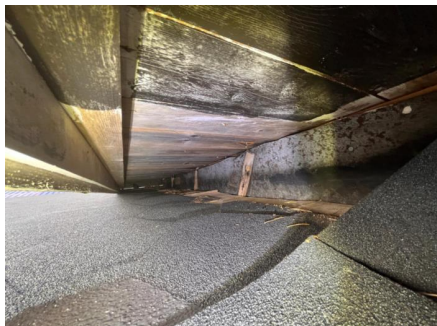
- Lokal utbedring må utføres.

For å lukke avvikene må det utføres tiltak. Det må legges papp eller annen form for tetting under takutstikk og det må kontrolleres ytterligere om det er laget en oppbrett på vegg bak bordkledningen.

Feste for takstige må utbedres for å hindre at det oppstår lekkasje.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Papp er ikke fagmessig utført.



Feste for takstige



Feste for takstige



Det er usikkert om det er laget oppbrett på papp bak kledningen.

## TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål. Heldekkende beslag på pipe, luftehatt i stål.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert utkast på alle nedløpene, og det mangler takrenner og nedløp på taket over veranda.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur og det bør monteres takrenner og nedløp der dette mangler.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Utkast er ikke montert



Det er ikke montert taknedløp



Det er ikke montert takrenner.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med bindingsverk ut fra byggeåret. Det er ikke kjent vedrørende isolasjon i konstruksjonen. Utside er kledt med malt stående bordkledning og liggende kledning i topp på gavelvegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Det er lite lufting bak bordkledningen i nedkant på vegg, dette medfører økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon.

Det er ikke montert musesperre, dette medfører at mus kan ta seg inn bak bordkledningen og komme seg inn i boligen.

Det er kort avstand fra underkant av bordkledning ned til taktekkingen og ned til terreng enkelte steder, dette medfører økt risiko for råteskader på kledning og medfører økt behov for vedlikehold for å unngå skader.

Det er noe råteskadet bordkledning, spesielt på gavelvegg mot sørøst.

Deler av boligen er malt i løpet av året, arbeidet var ikke ferdig utført på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må kledning på gavelvegg kuttes et stykke over taktekkingen, råteskadet kledning må byttes og det må monteres musesperre. Kostnad for dette medtatt.

Ved bytte av bordkledning, påse at det blir etablert tilstrekkelig lufting.

Utvendig overflatebehandling må ferdigstilles.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Noe råte på bordkledningen, lav avstand til tak



Lite lufting, ikke montert musesperre.



Kraketert maling på nordvest vegg



Kraketert maling på vegg under veranda.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Plassbygget takkonstruksjon med bordtro undertak. Den eldste delen er isolert med sydde matter, i tilbygget er det ca 20 cm isolasjon. Adkomst til kaldloft via luke i himling og en utvendig luke i gavel mot nordvest.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke lufting på rafter på tilbygget, dette kan medføre at det oppstår råteskader på bordtro og sperrer.

Det er en del eldre fuktmerker på bordtro og sperrer, disse var tørre på befaringsdagen.

Konstruksjonen på den eldste delen er lite isolert og det vil være et relativt stort varmetap sammenlignet med nye konstruksjoner, normal utførelse på oppføringstiden.

Det er kun ventiler i gavelvegg mot nordvest, disse mangler insekts nett.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvikene må det etableres lufting på rafter på tilbygget og i gavelvegger der dette mangler, kostnad for dette medtatt.

Anbefaler å montere insekts nett i eksisterende ventiler.

Anbefaler å etterisolere for å oppnå bedre energiutnyttelse.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Mangler lufting langs rafter på tilbygget



Sydde matter



Eldre fuktmerker på bordtro og sperrer ved pipe



Fuktkontroll på fuktmerker i sperre, tørt nå.

## TG 3 Vinduer

De fleste vinduene er av typen med koblede glassrammer. vinduer i tilbygget har 2 lags isolerglass, vinduene har malte trekarmer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vindu i sørøst vegg i stue er råteskadet. Flere av vinduene har merker etter kondensvann. Innvendig kondensering på glass kommer som oftest av for lite ventilering i rommet. Dette sliter og kan vil medføre råteskader på vinduskarmer og glassrammer. Vinduene har lav isolerings evne sammenlignet med nye vinduer i dag. Enkelte vinduer er malingslitt både utvendig og innvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for utbedringer og vedlikehold på vinduene om disse forventes å kunne brukes noe vesentlig tid. Vindu med råteskade må byttes eller repareres.

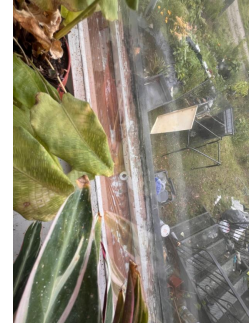
Vinduene med koblede glassrammer har oppnådd forventet levetid og må påregnes byttet på relativt kort sikt. Kostnad for utbedringer og vedlikehold samt bytte/reparasjon av vindu med råteskade er medtatt.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Merker etter kondensvann på kjøkkenvindu



Noe råteskade på vindu i stue



Merker etter fukt ved vindu på soverom mot sørvest



Malingslitt utside av vindu i kjeller.

## TG 3 Dører

Ytterdører på 1 etasjen er i teak og dør til kjeller har malte overflater og trekarmen, dørene er trolig fra byggeåret 1984 da tilbygget ble oppført.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist andre avvik:

Ytterdører i teak er noe slitt utvendig og har behov for overflatebehandling, innside har noe merker etter kondensvann i nedkant på glass felt. Dørene har enkle glass og har lav isolerings evne sammenlignet med nye dører.

Pakninger er slitt og tetter dårlig, dette medfører trekk.

Ytterdør i kjeller er noe slitt på utsiden, sprekker i kledning og noe råteskader.

### Konsekvens/tiltak

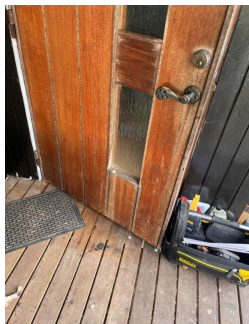
- Andre tiltak:

For å lukke avvikene må teakdører overflatebehandles og pakninger byttes.

Skade på kjellerdør må utbedres eller døren byttes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Ytterdør i vindfang



Ytterdør i kjeller



Ytterdør i gang

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er oppført veranda på sørvest og nordøst side av boligen. På nordøst side har den utkraget bjelkelag. Konstruksjoner og gulv er utført med impregnerte materialer, gulvbord er beiset på deler av arealene, rekkverk har malte overflater, ukjent om dette er utført med impregnerte materialer. Frittliggende terrasse er nyoppført med impregnerte materialer. Rekkverk er beiset.

Årstall: 1984

Kilde: Offentlig informasjon

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Høyde på rekkverk på veranda på nordøst og sørvest side er ca 85 cm, krav da tilbygget ble oppført var 90 cm der det er høyde over 1,5 meter til terreng. Høyde på rekkverk på frittliggende terrasse er ca 70 cm, krav da den ble oppført er 1 meter, der det er høyde på mer enn 50 cm til terreng. Gulvbord på verandaer er noe slitt og sprukket, normalt for alder. Utførelsen av den nye terrassen bære preg av å være utført av ufaglært, understøttinger er delvis montert på fjell og noe er montert på biter av trevirke. Dette vil på sikt gi skjevheter på konstruksjonen.

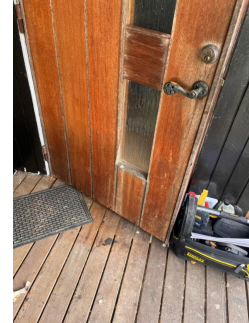
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

For å lukke avviket må deler av rekkverkene bygges høyere og gulvbord på verandaer må påregnes overflatebehandlet. Understøttinger på terrasse må endres slik at alt er på fast underlag og festes forsvarlig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

# Tilstandsrapport



Understøtter på terrasse kun delvis montert på fjell

## TC 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp er utført med stålvanger og rekkverk, galvaniserte stål trinn.

Årstall: 1984

Kilde: Offentlig informasjon

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Høyde på rekkverk er 87 cm, krav da tilbygget ble oppført var 90 cm hvis høyde over 1,5 meter til terreng. I dette tilfellet er det under 1,5 meter og dermed godkjent høyde.

Åpninger er over 10 cm som er dagens krav, tillatt da tilbygget ble oppført.

Vanger og rekkverk har noe rust, dette vil på sikt svekke trappen/ rekkverket.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Åpninger er såpass store at det anbefales å gjøre tiltak.

Anbefaler å overflatebehandle vanger og rekkverk for rustbeskyttelse og forlenge levetiden.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## INNSENDIG



# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater

Det er laminat på gulv på alle rom unntatt det store soverommet og vindfanget der det er belegg. Betong overflate i kjeller.  
På vegger er det korea plater som på noen vegger er malt, malt panel, tapet og noe strietapet.  
I himlinger malte plater med formatet 60x120 cm og malte porøs plater.  
Gulvoverflater med laminat er opplyst lagt nytt i 2024, det samme gjelder vegger med fabrikkmalte plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er i løpet av det siste året utført overflate oppussing med nye laminatgulv og noe nye veggplater.  
På befaringsdagen var ikke arbeidene ferdigstillet, noe av det som var utført bærer preg av at det er ufagmessig og unøyaktig utført.  
Det er ettersendt noen bilder som viser at det er ferdigstillet en del etter befaringen.

### Konsekvens/tiltak

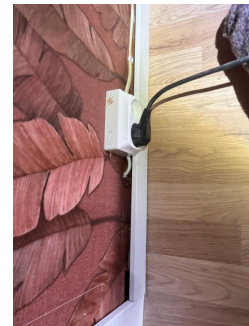
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes noe arbeider med blant annet listverk og ferdigstillelse av overflater.

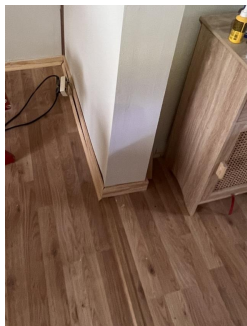
**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Ufagmessig utførelse, kabel bak gulvlist



Ufagmessig utførelse, åpning mellom list og vegg



Unøyaktig utførelse, kul/svank på vegg

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført med trebjelkelag, normal stivhet for byggeårene.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavvik på den store stuen 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreftrisikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område der det er lav/moderat risiko for radon i boligen,

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m<sup>3</sup>

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 3 Pipe og ildsted

Pipe er oppført med teglstein, det er tilkoblet vedovn på stue og på det minste soverommet. Ovn i Tv stue er demontert, men rør inn i pipen er ikke fjernet. Det ble montert pipesensor på befaringsdagen, dette er et system for brann forebygging.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Det har ikke vært utført tilsyn på anlegget siden 2006, det er derfor registrert fyringsforbud frem til nytt tilsyn er gjennomført og mangler utbedret. Åpenbare mangler er røykrør i pipen etter demontert ovn er ikke fjernet. Det er ikke laget utkraging på pipen i takgjennomføringen. Det er merker etter sotvann på pipe på kaldloftet.

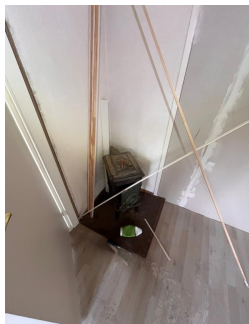
### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

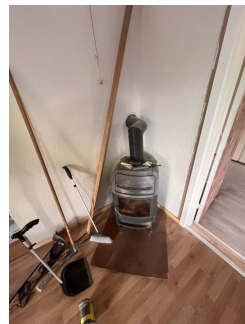
Før anlegget kan tas i bruk må det kontrolleres av brann/feier tilsynet. Det kan ikke utelukkes at pipen må rehabiliteres, dette vil fremkomme etter at tilsyn er gjennomført. Røykrør etter demontert ovn må fjernes og åpning mures igjen, kostnad for dette er medtatt.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Ovn på soverom



Ovn i stue



Sotluke



Røykrør i tv stue

## TE 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

I rommet er det betong gulv og malte murvegger, panel i himlingen.

Hulltaking ikke mulig og unødvendig.

Det var lagret mye i rommet på befaringsdagen, vanskelig å få sett i hjørner og generelt i rommet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Maling har løsnet noen steder på veggene, trolig på grunn av fukt som trenger inn.

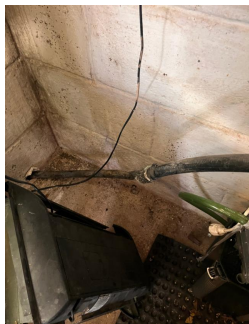
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

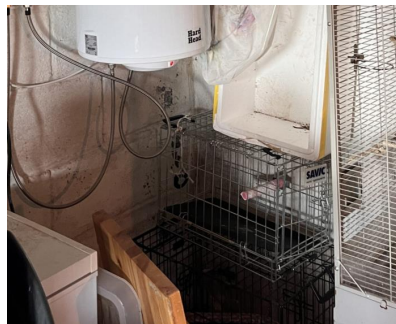
Rommet bør undersøkes ytterligere når det er ryddet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

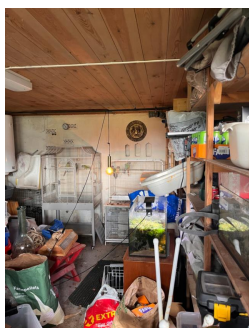
# Tilstandsrapport



Løstnet maling



Løstnet maling



## Krypjkjeller

Bygningen har kryptkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, adkomst via luke i grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.
- Det er påvist synlig vann i kryptkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i kryptkjeller.

Det siger inn vann i krype kjelleren, kommer inn flere steder, men mest langs sørvest side. Terreng langs denne siden har fall inn mot grunnmur og grunnmuren er fundamentert direkte på fast fjell, det vil derfor være vanskelig å få gjort noe med dette.

Det ble målt for fukt flere steder, 17,9 vektprosent i bunnsvill på mur og 22,2 vektprosent i stubbeloft under badet.

Det er ikke tilfredsstillende tett rundt rørgjennomføringer i stubbeloftet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å kontrollere kryperommet ytterligere, fuktnivå tilsier at det kan være skjulte skader.

Problem med vann innsig bør forsøkes løst, avfukteranlegg kan være en mulig løsning.

Kostnad for ytterligere kontroll og tetting rundt rørgjennomføringer er medtatt.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Dårlig tettet rundt rørgjennomføringer



Målt i stubbeloft under bad, 22,2 vekt%



Provisoriske understøtter, fukt innsig langs sørvest side.



Målt i svill under bjelkelaget, 17,9 vekt%

## 🔧 TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører har finerte dørblad og malte trekarmer.

### Vurdering av avvik:

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

Dør til det store soverommet tar i karmen og må justeres.  
Dører og karm har normale bruksmerker.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Bruksmerker og slitasje medfører behov for overflatebehandling.  
Dør som tar i karm må justeres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Det er ikke kjent når badet er etablert, men ut fra type overflater er dette trolig utført i 1984 da boligen ble påbygd.  
Det finnes ikke noen dokumentasjon eller opplysninger om rommet og arbeidene.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

## 🔧 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegger og malte plater i himlingen.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Det er synlig fuktsvelling rundt ventil i himlings platen, årsak er kondensvann.

Det er ikke fuget i underkant på veggplater i våtsoner, dette vil kunne medføre at platene trekker fukt.

Vindu er plassert i det som defineres som våtzone, det er benyttet foringer og listverk som påvirkes av fukt.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Himling må byttes.

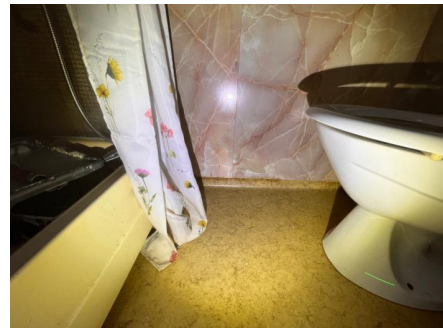
Det må fuges i underkant på veggplater i våtsoner.

Foringer og listverk på vindu må overflate behandles med egnet maling.

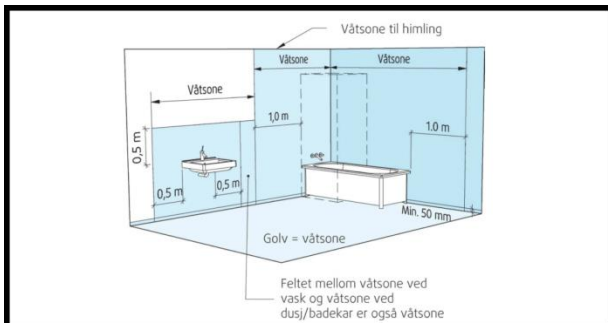
**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



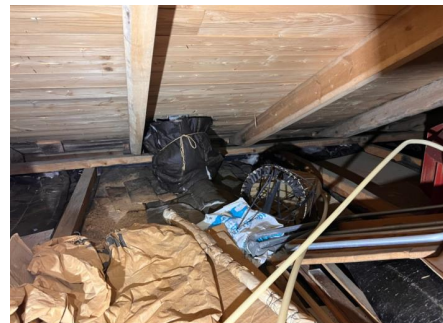
Fuktsvelling i himlingsplate ved ventil.



Det er ikke fuget i underkant på veggplater i våtsoner i rommet.



Omfang våtzone



Kanal fra bad

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegger.

Rommet oppvarmes med panelovn på vegg.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er ikke fall til sluket, laveste punkt på gulvet er under dusjkabinett som er tilkoblet avløp med rør, sluk ligger i motsatt hjørne av rommet og ca 8mm over laveste punkt.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Andre tiltak:

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Sluk er plassert under skyllekar.



Dusjkabinett er tilkoblet avløp direkte på røranlegget

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet, tettesjikt av vinylbelegg som er klemt under klemring i sluket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke laget oppbrett eller annen synlig tetting rundt rørgjennomføringer i gulvbelegget. Alder på sluk og tettesjikt tilsier at det har kort gjenværende forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvbelegget må byttes i forbindelse med at det etableres fall til sluket, anbefaler å bytte sluket også da.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Rørgjennomføring for dusjkabinett



Sluk med avløp for skyllekar



Rørgjennomføringer for servant

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett, skyllekår i rusfritt stål med eldre blandebatteri og servant med heldekkende porselens plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog, ett greps blandebatteri.

## Vurdering av avvik:

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

Servant er slitt og misfarget.  
Skapinnredningen har noe bruksmerker.  
Gammelt blandebatteri på skyllekåret.  
Eldre dusjkabinett og toalett.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må forventes behov for utskifting av blandebatteri på skyllekåret om relativt kort tid.  
Servant må byttes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i vegg og i himling, tilluft under dør.

## 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 inkludert innredningen.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



Ventil i himling



Ventil i vegg

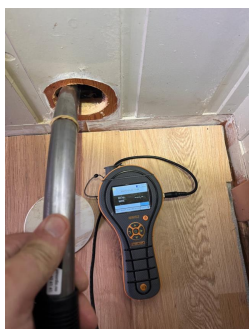


Tilluft under dør

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tilliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise fukt eller tegn til skader.



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har malte heltre furu fronter og laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Fliser på vegg over benkeplate. Innredningen er fra byggeåret 1984.

Det er installert kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin og microovn, ukjent alder på dette.

Årstall: 1984

Kilde: Offentlig informasjon

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

# Tilstandsrapport

Maling av fronter og skrog er unøyaktig utført.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Bunnplate med fuktsvelling må byttes og det må gjøres utbedringer på malte overflater.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Maling er ikke fagmessig utført.



Fuktsvelling i bunnplate

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

**Årstall:** 1984

**Kilde:** Offentlig informasjon

## Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke.

Avtrekk fungerer ikke.

## Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med kobberør, ukjent om deler av anlegget er fra opprinnelig byggeår eller om det er byttet i 1984. Det gamle anlegget med vannpumpe og trykktank som ikke er i bruk er ikke demontert.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

# Tilstandsrapport

Røranlegget bærer noe preg av ufagmessig utførelse på enkelte deler av anlegget. Vannrør er ikke tilfredsstillende isolert i kryperom, medfører risiko for at det fryser og oppstår skade.

## Konsekvens/tiltak

- Vannrør må isoleres i kalde rom.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Kostnad for kontroll og isolering av rør i kryperom medtatt, ikke eventuelle andre utbedringer.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Ufagmessig utførelse.



Mangelfull isolering



Innvendig stoppekran

## Avløpsrør

Avløpsanlegget som er synlig er utført med plastrør, ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er ikke lufting over tak på anlegget, kun to stk durgoventiler inne på badet, disse er veldig små, kan medføre at det blir vakuüm i avløpet som kan gjøre at det går tett.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Anbefaler at anlegget kontrolleres av fagkyndig for å vurdere løsning med lufting.

Kostnad for kontroll medtatt, ikke utbedringer.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Stakepunkt



Durgoventil



Durgoventil

## Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegg på enkelte rom og vinduer som kan åpnes.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke ventiler i stue og tv stue. Manglende ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig innelima.

### Konsekvens/tiltak

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

Balansert ventilasjon må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Varmtvannstank

Ny varmtvannsbereder på ca 120 liter montert på vegg i kjeller.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

Berederen er tilkoblet med stikk kontakt som var en godkjent løsning da boligen ble oppført. I dag skal det være fast tilkobling.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med skrusikringer. Anlegget er sikret med 35A hovedsikring og har 8 underkurser hvorav 1 stk 20A, 6 stk 16A og 1 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.

**1957 Deler av anlegget er trolig fra byggeåret 1957, anlegg i tilbygg fra 1984.**

**Det er ukjent om det er utført noen endringer på anlegget etter oppførings årene.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Nei Anlegget bærer preg av å være endret av ufaglært.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei Anlegget ble sist kontrollert av DLE 14.6.2001**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Ja**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

# Tilstandsrapport

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?

**Ja Det er åpenbare feil på anlegget. Det er løse kabler/stikk kontakt, kabler som ligger bak gulvlister og det er sprekke i deksel på bad. Anbefaler at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.**

Generell kommentar

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skadet dekk lokk



Løs stikk kontakt og kabel bak gulvlist



Mangler dekk lokk

## Branntekniske forhold

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

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

Det ble ikke funnet røykvarslere i boligen, slukkeapparat er trolig eldre enn 10 år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Ja Slukkeapparat er trolig eldre enn 10 år, må byttes for å lukke avviket.**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Ja Det installere røykvarsler i boligen for å lukke avviket**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av fjell.

### TC 2 Drenering

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

Det er kjent om det er etablert drenering langs den eldste delen av boligen, på tilbygget er dette trolig etablert, men det kan ikke fastslås med sikkerhet.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke synlig vorteplast på grunnmur på nordøst side av tilbygget.

Det er ikke noen form for utvendig fuktsikring på den eldste delen av boligen.

Drenering har begrenset levetid og må vedlikeholdes med spyling for å opprettholde sin funksjon, det er ikke kjent om det er foretatt noen tiltak med spyling. Tett drenering vil kunne medføre at det trekker vann inn i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Anbefaler å få spylt dreneringen om denne finns, det vil kunne forlenge levetiden på forventet funksjon.

Det bør monteres utvendig fuktsikring på kjellermur der dette mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ikke synlig vorteplast

# Tilstandsrapport

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur på den eldste delen av boligen er i betong som er fundamentert på fast fjell. Muren er ubehandlet utvendig. Grunnmur på tilbygget er oppført med lettklinker blokker, ukjent fundamentering. Muren er malt utvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utside av betongmur er noe forvitret på enkelte steder. Forvitring vil på sikt kunne medføre skade på armeringen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å unngå skadeutvikling bør forvitrede deler av muren utbedres på relativt kort sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Noe forvitret overflate

## TG 2 Forstøtningsmurer

Det er oppført en mur av lettklinker blokker i forbindelse med etablering av dam.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Muren er noe skjev og er ikke pusset, fremstår som uferdig.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må muren rettes opp og overflate behandles. Alt av utstyr for dammen med unntak av muren blir tatt vekk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrått terreng.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

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

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

Fallforholdene er ikke optimale rundt hele bygningen, det er fall inn mot grunnmur langs sørvest side av boligen, noe av årsak til at det siger inn vann i kryperommet.

## Konsekvens/tiltak

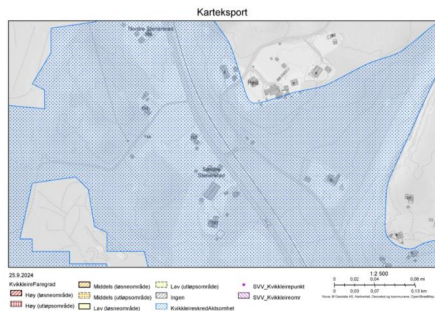
- Andre tiltak:

Det kan vurderes tiltak med for eksempel en avskjærende grøft for å hindre vann å sige inn mot grunnmuren.

Slikt tiltak vil bli kostbart.

Løsning med å montere avfukter i kryperom vil trolig fungere godt nok, kostnad for dette medtatt.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Fall inn mot grunnmur



Fall inn mot grunnmur

## TG2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløp er tilkoblet kommunalt anlegg, røranlegg av plast.  
Deler av avløpsanlegget er felles med andre eiendommer i området.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er oppgitt i tidligere salgsoppgaver at vann og avløp ble tilkoblet kommunale anlegg i 2017, det er ikke kjent om alle rør ble byttet i forbindelse med dette.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør undersøkes om hele røranlegget utvendig ble byttet i forbindelse med tilkobling til kommunalt anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår

### Standard

Bygningen har en enkel standard

### Vedlikehold

Bygningen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Boden er oppført med trebjelkelag på punktfundamenter.

Yttervegger er oppført med bindingsverk som er kledd på utside med liggende bordkledning.

Plassbygget takkonstruksjon som er tekket med metall plater. Takrenner og nedløp av plast på en side av bygningen. Plassbygget dør. Det er innlagt strøm og lys. Enkel standard.

## Uthus



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår

### Standard

Bygningen har en enkel standard.

### Vedlikehold

Det er et betydelig behov for utbedringer/vedlikehold på bygningen.

### Beskrivelse

Uthuset er oppført med en enkel standard.

Yttervegger er oppført med bindingsverk som er kledd på utside med stående bordkledning.

Plassbygget takkonstruksjon, taket er tekket med eternitt plater. Det er ikke montert takrenner og nedløp. Plassbygde dører/porter. Det er innlagt strøm og lys. Enkel standard.

Bygningen er generelt i dårlig stand, det er et betydelig behov for utbedringer.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 350 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 750 000</b>

### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 000</b>

### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	280 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 230 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>50 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 830 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

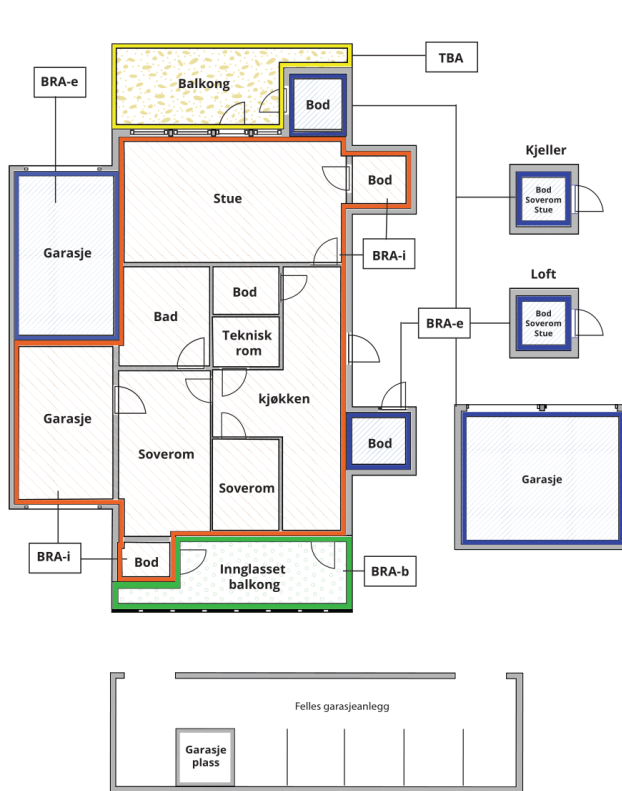
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	98			98	56
Kjeller		18		18	
Krypkjeller					
<b>SUM</b>	<b>98</b>	<b>18</b>			<b>56</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>116</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Entré , Gang 2, Kjøkken , Bad/vaskerom , Tv stue , Soverom , Stue , Soverom 2		
Kjeller		Kjellerrom/ teknisk rom	
Krypkjeller		Kryperom	

### Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse og veranda.  
Areal i kryperom er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde.  
Høyde i kjeller er 2,13 meter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er fremvist tegninger av boligen fra da den ble påbygd i 1984, disse viser ikke alle fasader.  
Plantegningen stemmer godt med faktiske forhold, eneste endring er at det er laget større åpning i vegg mellom stuer og dør til det minste soverommet er flyttet.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Etasjehøyde på 1 etasjen varierer noe, fra 2,3 til 2,4 meter.  
Etasjehøyde i kjeller er 2,13 meter

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Areal målt på kart, ikke fysisk på bygningen, kan derfor avvike noe.  
Bygninger med åpne vegger, kun tak er ikke medtatt i arealberegningen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Uthus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
<b>SUM</b>		<b>28</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>28</b>				

### Romfordeling

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

## Kommentar

Areal er målt på kart, ikke fysisk på bygningen, kan derfor avvike noe.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	98	18
Bod	0	5
Uthus	0	28

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2024	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Hans Kaald	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	213	57		0	1619.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Aspedamveien 711

### Hjemmelshaver

Kaald Hans

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser med kort avstand til Stenersrød tjernet og til Ørsjøen.  
Det er god solforhold på eiendommen.  
Avstand til Prestebakk er ca 2,1 km.  
Det er ca 15 km til Risum med dagligvarebutikker og post service og ca 18 km til Halden sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via en kort privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2323-2035 med planid G-KPLAN  
Gjeldende fra 16.2.2023  
Formål i planen er spredt boligbebyggelse.  
Områdenavn LSB10

### Om tomten

Tomten er eiet og består av naturtomt med noe fjell, lyng og busker/trær.  
Det er gruset vei inn til eiendommen og det er gruset parkeringsplass.  
Det er etablert en dam på sørvest side av boligen, deler av denne ligger trolig litt utenfor tomtegrensen.

### Tinglyste/andre forhold

Ingen av betydning for verdien på eiendommen pr 24.9.24

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 252 800	2024	Oppgitt i gebyr oversikt fra kommunen.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 500 000	2023

## Forsikring

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

### Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Regulering	16.02.2023		Gjennomgått	3	Nei
Brannforebyggende enhet	10.09.2024		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest tilkobling kommunalt nett	23.03.2021		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	01.01.1984		Gjennomgått	2	Nei
Matrikkelrapport	10.09.2024		Gjennomgått	2	Nei
Grunnbokutskrift	24.09.2024		Gjennomgått	2	Nei
Lednings kart	10.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest tilbygg	22.11.1984		Gjennomgått	1	Nei
Områdeanalyse	02.09.2024		Gjennomgått	4	Nei
Elvia	06.09.2024		Gjennomgått	2	Nei

# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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 dampspærren 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. 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/FF1585>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon