


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sundslåsen 8, 1796 KORNSJØ

 HALDEN kommune

 gnr. 230, bnr. 1, fnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 13324-1741

Eiendomsverdi ref nr: AI3579

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: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel, det meste av taket ble lagt nytt i 2023 med unntak av vestsiden som ble lagt ny i 2019 av tidligere eier. Taket er besikket på taket. Undertak av rupanel. Inspisert fra loft via luke i himling, dette gjelder kun areal som er tilgjengelig via luke i himling. Øvrig del av taket er ikke inspisert fra innsiden på grunn av vanskelig tilkomst. Renner, nedløp og beslag i stål. Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet. Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående malt bordkledning. Det er tilgang til loft via luke i vindfang. Saltak med prefabrikerte takstoler fra byggeår. Loftet er isolert med 15 cm isolasjon. Lufting i raft. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er både topphengslende vinduer og sidehengslende vinduer. Varierende alder, noen fra byggeåret. Det er nye vinduer på hovedsoverom og 3 stk nye i stue, 2022. Bygningen har malt hovedytterdør med isolert dørblad og ukjent alder, og malt 2 fløyete balkongdører i tre fra 1990. Garasjeport av tre med malt overflate, leddheiseport med portåpner som ikke ble testet, var ikke tilkoblet strøm. Dør mellom garasje og bolig er en vanlig dør. Terrasse ved inngangsdøren og på baksiden av boligen, oppført med impregnerte materialer. Malt rekkverk på terrassen bak boligen. Utvendig trapper er oppført med impregnerte materialer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, vegg-til-vegg-teppe og beleg. Det er varmemembran under laminatgulv i vindfang. Denne er ikke tilkoblet. Veggene har panel, malt tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Overflater er fornyet i stue/kjøkken og på hovedsoverom i 2022. Trebjelkelag i etasjeskillet mot kryprom. Planavvik på 10-15 mm målt i stue og kjøkken, målt med laser over hele gulvet. Lettklinker pipe fra byggeår, pipe har heldekkende beslag over tak, ble montert nytt i 2019. I stuen er pipe/brannmur kledd med steinflis. Det er en eldre vedfyrte vedovn på kjøkkenet. Nyere vedovn i stue. Det er innhentet rapport fra feier. Popen ble sist feiet i 2020. Siste tilsyn ble gjennomført i 2024. Ingen avvik eller anmerkninger. Det er kryprom under boligen. Stubbloft av eternittplater som inneholder asbest. Det er stedvis støpte bjelker under grunnmuren. Varierende type innvendige dører, noen i heltre furu og noen malte formpressede dørblad. Garasjen er integrert i boligen. Den har støpt dekke, ringmur av leca og reisverk i tre. Leddport montert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig på grunn av

konstruksjon, innvendige skillevegger består av en 50mm tykk kompakt sponplate.

Bad

Badet skal være oppusset i 2014 ifølge opplysninger gitt av tidligere eier. Det er ikke opplyst om tetteskiktet ble byttet da. Det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene. Gjeldende forskrift 2010.

Det er fliser på vegger og panel i himling. Det er montert downlight i himlingen, 3 stk lamper lyser ikke. Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Fall til sluk målt fra gulv ved dør utgjør 8mm. Det er plastsluk i rommet, sluket ser ut for å være byttet når rommet ble oppusset i 2014. Det er synlig smøremembran ved sluket, men ikke synlig slukmansjett under klemringen. Rommet er utstyrt med badekar med massasje funksjon, veggmontert toalett og servant i heldekkende porselensplate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog. Massasje funksjon på badekar ble ikke testet. Utstyret er fra 2014 med unntak av servant og speil som ble montert nytt i 2022. Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, innvendige skillevegger består av en 50mm tykk kompakt sponplate.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte slette fronter og folierte skrog, laminert benkeplate, vask i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri. Det er montert komfyrvakt, oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp, microovn og kjøøl/fryseskap. Led lys under overskap. Kjøkkenet montert nytt i 2025.

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg. Ny i 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og eldre kobberør. Anlegg med kobberør er fra byggeåret, plastrør er nyere. Stoppekran og vannmåler synlig i krypkjeller. Det er avløpsrør av plast, soilsluk på vaskerom. Stakeluke tilgjengelig i krypekjeller. Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vegg på enkelte rom og ventiler på enkelte vinduer. Luft/luft varmpumpe med innedel plassert i stue. Montert i 2022. Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på vaskerommet, 2008 modell. 230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 50A inntaks sikring, hovedsikring på 35A disse er gamle skrusikringer og 10 underkurser med automater hvorav 1 stk 20A, 1 stk 16A, 1 stk 15A og 4 stk 10A kurser. Anlegget ble sist kontrollert av DLE 24.7.24 uten å påvise feil. Disse tilsynene er forenklet og ikke en full kontroll på anlegget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell/stein ut fra det som er synlig i krypekjeller. Det er ingen synlig drenering rundt boligen, heller ikke utvendig

Beskrivelse av eiendommen

fuktsikring på grunnmur, men det kommer rør inn gjennom grunnmuren som er tilkoblet eget avløp ut i samme grøft som kloakkledningen ligger.

Det antas at disse rørene som går gjennom grunnmuren er lagt på grunn av at det utenfor grunnmur er fall på fjellet inn mot muren og at dette kan lede vannet videre og vekk fra boligen, men dette kan ikke bekreftes.

Bygningen har grunnmur av betongstein som er fundamentert på betongsåle.

Svakt skrånende fjell tomt.

Offentlig vann og avløp. Vannrør av jern ut fra det som er synlig i krypekjeller, avløp av plast. Anlegget er fra byggeåret.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

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

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 750 000

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 åpnet mellom kjøkken og stue.

Badet er utvidet til å inkludere en del av gangen.

Nytt vindfang er ikke oppført.

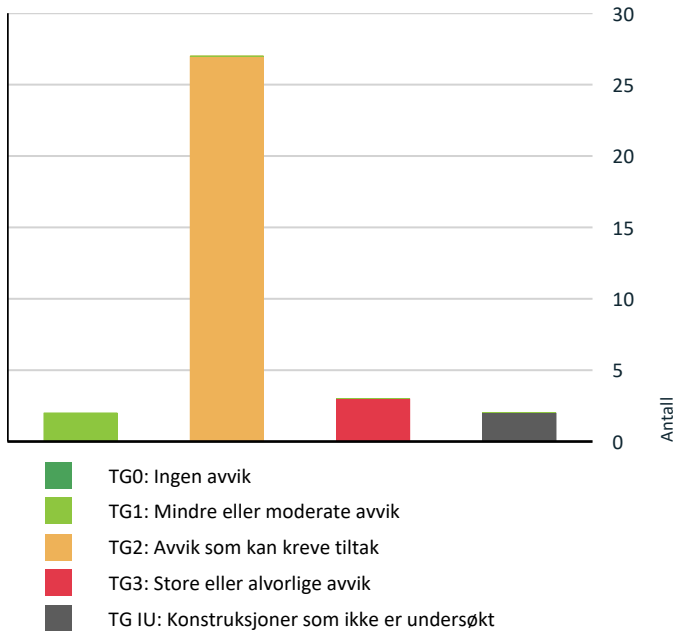
En uisolert bod er bygget som gang, denne går til en bod og en garasje. De to sistnevnte er tegnet inn som carport, og er bygget noe større enn på tegning.

Disse endringene kan være søknads pliktig på grunn av bruksendring.

Det er liten avstand til tomtegrensen på øst og vest side av boligen.

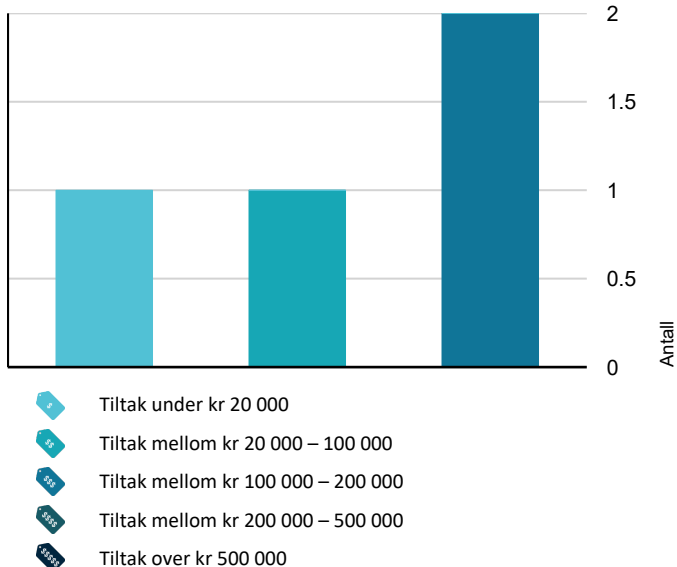
Sammendrag av boligens tilstand

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 på taket. 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 eventuelle trapper og 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

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Innvendig > Andre innvendige forhold	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
! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! 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 mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- ! 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 utvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1971

Kommentar

Ihht tegninger

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Ferdigstilling av taktekking.
2025	Modernisering	Byttet noe bordkledning og toppbord på vindskier samt beslag på disse. Montert ny kjøkkeninnredning
2023	Modernisering	Lagt nytt laminatgulv på det ene soverommet.
2022	Modernisering	Skiftet vinduer i stue Montert luft/luft varmepumpe
2021	Modernisering	Montert nye trekkerør og kabler til stue og soverom
2008	Modernisering	Ny varmtvannsbereder
2001	Tilbygg	Tilbygg med soverom, gang, bod og garasje oppført.
1990	Modernisering	Kjøkkenvindu mot terrasse skiftet

UTVENDIG

TG-2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel, det meste av taket ble lagt nytt i 2023 med unntak av vestsiden som ble lagt ny i 2019 av tidligere eier. Taket er besiktiget på taket.

Undertak av rupanel. Inspisert fra loft via luke i himling, dette gjelder kun areal som er tilgjengelig via luke i himling. Øvrig del av taket er ikke inspisert fra innsiden på grunn av vanskelig tilkomst.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Undertaket er noe misfarget på enkelte steder etter tidligere lekkasjer.

Arbeidet med pappshingel var ikke helt ferdigstillet på befaringdagen, i følge bilder ettersendt av eier er arbeidet nå ferdig.

Det er noe farge forskjell på papp shingelen, kun kosmetisk betydning.

Oppbrett mot vindski er for liten, vann som kommer langs kilrenne vil treffe baksiden av vindski, det må derfor legges papp på denne, hvis ikke vil det kunne oppstå råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres oppbrett på pappen langs vindskier.

Tilstandsrapport



Lite oppbrett



Eldre fuktmerker



Fargeforskjell

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

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.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Taknedløp er avsluttet slik at vann fra taket ikke ledes bort fra grunnmuren. Dette medfører at det er større risiko for at vann kommer inn i kjelleren. Det er ikke montert snøfangere. I følge byggedatablad 525.931 er det ikke nødvendig med snøfangere på denne type ru tekking ved takfall under 27 grader. Manglende stige på tak kan medføre at feier ikke vil utføre feiing av pipen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG.2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående malt bordkledning.

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 ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er lite lufting bak kledning på deler av boligen, luftingen er sperret av lusinger mellom underliggere på kledning.

Det mangler musesperre der det er lufting bak kledningen, mus kan ta seg inn.

Det er råteskader på kledningen flere steder på boligen, sør og østvegg har mest skader og må byttes på relativt kort sikt, ellers er det behov for utskifting av enkelte bord.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musesperre må etableres.

Ved utskifting av kledning må det etableres tilfredsstillende lufting og musesperre.

Tilstandsrapport



Råte sørside



Mangler musesperre



Råte øst side



Lusinger sperrer for lufting

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er tilgang til loft via luke i vindfang.
Saltak med prefabrikerte takstoler fra byggeår.
Loftet er isolert med 15 cm isolasjon. Lufting i raft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Luftespalter i raft er enkelte steder tette, dette medfører dårlig luftsirkulasjon og økt risiko for råteskader på taktro og sperrer.
Det mangler vindsperre på enden av isolasjonen mot yttervegg og over yttervegg enkelte steder, medfører at isolasjon ikke fungerer slik den skal.
Dampsperre er ikke tilfredsstillende tett alle steder med gjennomføringer, medfører at fuktig luft kommer opp på kaldloftet og kan danne kondensvann.
Det ble observert noe muselort på loftet på befaringsdagen.
Lufting av avløp er ført i rør gjennom loftet. Røret er ikke isolert. Dette fører til kondensering og økt fuktbelastning på loft.
Det mangler isolasjon over yttervegger og enkelte steder på loftet, medfører varmetap og risiko for skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Isolasjon uten vindsperre vil skape kuldebroer og redusere isolasjonens evne. Det kan føre til at varm luft fra boligen siger inn på loftet, noe som fører til kondensering og økt fuktbelastning i tak-konstruksjonen.
Det bør legges vindsperre på hele loftet og dampsperre bør utbedres.

Mus/skadedyr i boligen kan gjøre skader på isolasjon, treverk, elektrisk ol. Det bør gjøres tiltak for å sikre konstruksjoner for skadedyr.

Lufting av avløp må isoleres.

Tilstandsrapport



Mangler isolasjon



Mangler isolasjon



Eldre fuktmerker, misfarget bordtro



Uryddig isolasjon

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er både topphengslede vinduer og sidehengslede vinduer. Varierende alder, noen fra byggeåret.

Det er nye vinduer på hoved soverom og 3 stk nye i stue, 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det mangler vindsperre rundt vinduer i stue, medfører luftlekkasje.

Stuevinduer mangler vannbrett over, uferdig løsning, fugeskum er synlig.

På enkelte vinduer er omramming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold.

Anbefalt avstand i byggetabell 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.

Vinduene er noe malingslitt utvendig og enkelte vinduer har merker etter kondensvann. Innvendig kondensering på glass er vanlig og kommer av for lite utlufting. Dette sliter og kan lage råteskader på vinduskarmen og glassrammer.

Vindu på bod ved vaskerom har punktert glass.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Vinduer som ikke er byttet må påregnes byttet på sikt.

Tilstandsrapport



Omramming



Mangler vannbrett



Omramming



Punktert glass

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med isolert dørblad og ukjent alder, og malt 2 fløyet balkongdør i tre fra 1990.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert beslag under ytterdøren, medfører at vann kan drive inn.

Døren har noe bruksmerker.

Balkongdør er noe malingslitt utvendig

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres beslag under ytterdør, dørblad og karmen bør overflate behandles for å hindre skadeutvikling.



TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Garasjeport av tre med malt overflate, leddheiseport med portåpner som ikke ble testet, var ikke tilkoblet strøm.

Dør mellom garasje og bolig er en vanlig dør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Garasjeporten er værslitt utvendig.

Dør mellom garasje og bolig er ikke godkjent for formålet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Garasjeport og dør må byttes på kort sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse ved inngangsdøren og på baksiden av boligen, oppført med impregnerte materialer.

Malt rekkverk på terrassen bak boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrasse gulvet er lagt helt inn mot bordkledningen, 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 vegg.

Det er noe skjevheter på konstruksjonen, noe oppretting må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Det må beregnes utskiftninger av treverk i terrasser på sikt.

I forbindelse med dette må det etableres beslag mellom vegg og gulv slik at bordkledning på vegg kan avsluttes over gulvet.



Gulvbord helt inn mot bordkledning



Slitte gulvbord



Malingsslitt rekkverk



Fundamenter av stein og murblokker.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapper er oppført med impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Eldre trapp fra altan er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for utskifting på relativt kort sikt må påregnes.



Nyere trapp fra altan



Eldre trapp fra altan



Trapp hovedinngang

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, vegg-til-vegg-teppe og belegg. Det er varmemefolie under laminatgulv i vindfang. Denne er ikke tilkoblet.

Veggene har panel, malt tapet og malte plater.

Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Overflater er fornyet i stue/kjøkken og på hoved soverom i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe manglende avslutninger av overflater og listverk flere steder i boligen.

Noen lister er litt for korte.

Det er hull i belegget i den ene boden.

Vegg-til-vegg-teppet dekker ikke hele gulvet og er stedvis stiftet i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe ferdigstillelse og vedlikehold må beregnes.

Belegg i bod og vegg-til-vegg-teppe på soverom må skiftes på kort sikt.

Tilstandsrapport



Korte lister



Laminat på kjøkken



Hull i belegg



Mangler på teppebelegg

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er montert dampsperre på bjelkelaget før gulvet ble montert, dette er ikke en anbefalt løsning i dag og da boligen ble oppført. Det skal ikke være dampsperre mot krypekjellere, kun vindsperre under bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må dampsperre fjernes og det må etableres vindsperre under gulv konstruksjonen.



Pipe og ildsted

Beskrivelse

Lettklinker pipe fra byggeår, pipe har heldekkende beslag over tak, ble montert nytt i 2019.
I stuen er pipe/brannmur kledd med steinflis.
Det er en eldre vedfyrt vedovn på kjøkkenet. Nyere vedovn i stue.

Tilstandsrapport

Det er innhentet rapport fra feier. Pipen ble sist feiet i 2020. Siste tilsyn ble gjennomført i 2024. Ingen avvik eller anmerkninger.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det mangler ubrennbar plate på gulv foran ovn på kjøkken.

Avviket medfører økt risiko for brann ved at glør kan ramle ned på brennbar overflate.

Det er en skrue på pipebeslaget som ikke sitter fast i bordtroen, dette medfører at det kan drive inn vann og snø under beslaget og det kan oppstå lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Beslag på tak må festes bedre.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sotluke



Skrue på beslag har løsnet.

TG 3 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Det er kryprom under boligen. Stubbloft av eternittplater som inneholder asbest.

Det er stedvis støpte bjelker under grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er ikke tilstrekkelig mange luft ventilert i arealet basert på antall anbefalt i bygghandboka 521.203

Det var synlig vann i kryprom på befaringen. Fundamentene går ikke helt ned alle steder. Det siger inn noe vann. Terreng rundt boligen har stedvis fall inn mot grunnmuren, overflatevann vil derfor renne inn i kjeller.

Det er noen manglende stubbloftplater og isolasjon, det er ikke synlig vindsperre under bjelkelaget, kun stubbloftplater, dette medfører at det kan oppstå trekk i isolasjonen og kalde gulv.

Det er mange edderkopper under stubbloftplater. Tegn på høy luftfuktighet.

Eternittplater inneholder asbest og må håndteres med verneutstyr, skade på plater ved at de knekker kan frigjøre asbest fibre som er helseskadelig.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Andre tiltak:
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Bedre ventilering må etableres.

Vann i kryprom kan føre til råte i bjelkelag og sviller. Det kan oppstå soppvekst, dårligere inneklime i boligen og økt risiko for skadedyr. Dette vil gi redusert levetid for konstruksjonene i boligen. Det bør gjøres tiltak for å sikre at vann renner vekk fra boligen.

Der det er støpte bjelker under grunnmuren kan vann fritt renne inn i kjeller.

Manglende isolasjon og stubbloftplater kan føre til at fuktig, varm inneluft kan komme ned i kryprommet. Dette kan føre til økt kondensering og fuktbelastning på konstruksjonen. Manglende isolasjon og plater må monteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Støpte bjelker



Siger inn vann



Vann i krypekjeller



Mangler isolasjon og stubbloftplater

TG.2 Innvendige dører

Beskrivelse

Variierende type innvendige dører, noen i heltre furu og noen malte formpressede dørblad.

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.

TG.2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garasjen er integrert i boligen. Den har støpt dekke, ringmur av leca og reisverk i tre. Leddport montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er usikkert om garasjeport åpner fungerer, da den ikke var tilkoblet strøm på befaringsdagen. Ringmuren er i dårlig stand. Tidligere åpning er tettet igjen med leca og skum. Det er mangelfull utførelse. Det ble observert en del fuktmerker i enden av limtredegrer og generelt innvendig i garasjen. Det ble målt normal fuktverdier på befaringen. Disse vil variere med årstider og temperaturer. Det er åpent reisverk og isolasjon på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Garasjeporten må testes når det er tilkoblet strøm. Den må testes for bruksmulighet, klemsikring og stoppfunksjon. Sjekk konstruksjoner for slitasje og gjør utbedringer. Ringmuren er utsatt for fuktinntrengning og svekket bæreevne. Hull i muren medfører fare for at det kommer inn skadedyr. Tilstrekkelige utbedringer må beregnes. Skum må fjernes og erstattes av sememntbaserte produkter. Fuktverdier i garasjen må overvåkes. Taktekkingen må sjekkes for eventuelle lekkasjer. Sikre tilstrekkelig ventilasjon. Åpen isolasjon/reisverk gir økt fare for fuktopptrekk og dermed kortere levetid på konstruksjonen. Fuktig isolasjon og/eller trevirke bør fjernes før vegger kles igjen. Sørg for dampsperre der det er nødvendig.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår. Det er belegg på gulv med oppbrett langs vegger. Overmalt våtromstapet på vegg. Malte takess i himling. Opplegg til vaskemaskin og en utslagsvask montert. Stråleovn på vegg under tak.

Boden på innsiden av vaskerommet har malte plater på vegger og himling. Belegg på gulv og ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Belegget er noe løst. Krav til fuktsikring ikke ivaretatt, verken på vegger eller gulv. Kun deler av belegget ligger under klemring. Blandebatteri i vask er vanskelig å lukke. Det er mye bruksmerker i kum. Stråleovn fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig på grunn av konstruksjon, innvendige skillevegger består av en 50mm tykk kompakt sponplate.

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.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet skal være oppusset i 2014 ifølge opplysninger gitt av tidligere eier.

Det er ikke opplyst om tetteskiktet ble byttet da. Det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene.

Gjeldende forskrift 2010.

1. ETASJE > BAD

TG2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og panel i himling.

Det er montert downlight i himlingen, 3 stk lamper lyser ikke.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

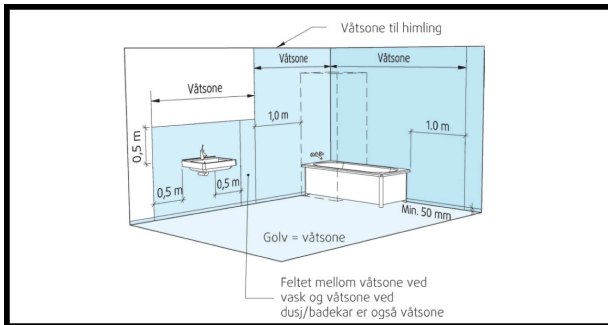
Tilstandsrapport

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu er plassert i det som defineres som våtzone og har trekarm/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfuktning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vedrørende vindu i våtzone, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik utbedres.



Omfang åtsone



Vindu i våtzone

1. ETASJE > BAD

TG-2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Fall til sluk målt fra gulv ved dør utgjør 8mm.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er fall til sluk på hele gulvet, men ikke i henhold til krav i TEK10.

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

Høydeforskjell topp slukt til gulv ved dør og under kant av terskel er 8mm, krav er 25mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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 renovring, påse at gulvet bygges med riktig fall til sluk og at høydeforskjell sluk til underkant av vantsett oppkant under dør er minst 25mm.



Ikke vantsett oppkant under dør.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG-2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet, sluket ser ut for å være byttet når rommet ble oppusset i 2014. Det er synlig smøremembran ved sluket, men ikke synlig slukmansjett under klemringen.

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.



Rørgjennomføring i vegg ved badekar



Rørgjennomføring i vegg under servant



Sluk

1. ETASJE > BAD

TG-2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med badekar med massasje funksjon, veggmontert toalett og servant i heldekkende porselensplate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog. Massasje funksjon på badekar ble ikke testet. Utstyret er fra 2014 med unntak av servant og speil som ble montert nytt i 2022.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist andre avvik:

Manglende drengåpning for innebygd vannsisternen kan medføre at en lekkasje/kondensvann inne i veggen ikke blir oppdaget før det har oppstått større skade.

Det drypper fra dusjen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Blandebatteri er slitt og må utbedres/byttes.

Det bør undersøkes ytterligere om det er etablert membran inne i kassen som toalettet er montert på og avløp fra denne må etableres.



1. ETASJE > BAD

TG.2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er anslagsterskel på døren, medfører lite tilluft til rommet. Manglende tilluft til rommet 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

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Anslagsterskel.

1. ETASJE > BAD

TG.IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, innvendige skillevegger består av en 50mm tykk kompakt sponplate.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte slette fronter og folierte skrog, laminert benkeplate, vask i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri. Det er montert komfyrvakt, oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp, microovn og kjøl/fryseskap. Led lys under overskap. Kjøkken montert nytt i 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert vannstoppesystem, var ikke et krav da boligen ble oppført..

Det mangler silikon i overgang benkeplate/vegg, veggplate er ikke fuktbestandig, vannsøl vil medføre fuktsvelling og skade på veggen.

Det er noe gjenstående arbeider, mangler sokler og endeplate ved oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales montering av vann stopp.

Manglende silikon i overgang mellom benkeplate og vegg kan føre til at det kommer vann inn bak innredningen. Dette kan gi fuktinntregning i veggkonstruksjonen og benkeplate. Veggplate bør beskyttes eller overflatebehandles med maling som tåler fukt. Ferdigstilling må utføres.



Åpning i vegg under benkeplate



Mangler fuge mellom vegg og benkeplate.
Veggoverflate er ikke fuktbestandig.



Uferdig, mangler sokler og endeplate.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg. Ny i 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG.2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og eldre kobberør. Anlegg med kobberør er fra byggeåret, plastrør er nyere. Stoppekran og vannmåler synlig i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer i vegg. Dette kan føre til at det kommer vann inn i veggen.

Stoppekranen er en eldre type.

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 kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Fukt i vegg-konstruksjonen vil føre til rask utvikling av sopp, råte og mugg. Det må tettes rundt rør.



Åpning vegg



Vannmåler



Nyere vannrør av plast.



Stoppekran

TG.2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast, soilsluk på vaskerom. Stakeluke tilgjengelig i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Plastrør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres. Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer. Det er usikkert om sluk i vaskerom er tilkoblet anlegget. Rør for kloakk luftingen er ikke isolert på kaldloftet, dette medfører risiko for kondensvann som kan medføre skader på underliggende bygningsdeler. Det er avløpsrør i krypekjeller som ikke er tettet eller tilkoblet utstyr. Dette kan medføre lukt og fuktig luft fra anlegget kan forårsake skader. Det er stedvis lang avstand mellom oppheng på avløpsrør, noen steder er det midlertidige understøttinger, om disse velter vil avløpsrør gli fra hverandre.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Anlegget bør kontrolleres av fagkyndig som kan foreta utbedring av avvik.



Soiisluk



Stakepunk



Åpent avløp



Understøtting av avløp

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert i stue. Montert i 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på vaskerommet, 2008 modell.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Det mangler luke på elektrisk tilkobling.

Tilkobling av bereder via stikkontakt slik det er her er ikke anbefalt løsning, risiko for varmgang og brann er stor.

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 50A inntaks sikring, hovedsikring på 35A disse er gamle skrusikringer og 10 underkurser med automater hvorav 1 stk 20A, 1 stk 16A, 1 stk 15A og 4 stk 10A kurser.

Anlegget ble sist kontrollert av DLE 24.7.24 uten å påvise feil.

Disse tilsynene er forenklet og ikke en full kontroll på anlegget.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Eier opplyser at det er montert nye kabler og stikkontakter i kjøkken, stue og på to soverom.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer.

Inntak og sikringsskap

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

Ja 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.

For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en

Tilstandsrapport

sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell/stein ut fra det som er synlig i krypekjeller.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ingen synlig drenering rundt boligen, heller ikke utvendig fuktsikring på grunnmur, men det kommer rør inn gjennom grunnmuren som er tilkoblet eget avløp ut i samme grøft som kloakkledningen ligger.

Det ser ut for at disse rørene som går gjennom grunnmuren er lagt på grunn av at det utenfor grunnmur er fall på fjellet inn mot muren og at dette kan lede vannet videre og vekk fra boligen, men dette kan ikke bekreftes.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Rørene har liten dimensjon og kan derfor fort bli tette. Det bør undersøkes om disse avløpene fungerer som tiltenkt.

Disse må i så fall graves frem på utside av muren for vurdering.

Konsekvens/tiltak

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

Anlegget bør undersøkes nærmere, anlegget bør jevnlig vedlikeholdes for å redusere vanninnsig i kjeller.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betongstein som er fundamentert på betongsåle.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Grunnmuren er delvis oppført på betongsåler som ikke er fundamentert ned på grunnen, det er støpt såler som har fritt spenn over fordypninger i fjellet, det er løsmasser under disse betong dragerne.

Det er sprekker i grunnmuren enkelte steder, normalt for alder.

Det er enkelte steder der det ikke er støpt såle under grunnmuren, det vil medføre setninger om underlaget her gir seg eller flytter på seg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker bør tettes slik at det ikke trekker inn vann, det kan medføre frostskafer og større sprekker.

Der det mangler betongsåle bør det gjøres tiltak for å hindre at masser glir ut eller flytter på seg.



Vertikal sprekk



Mangler stabil såle under mur



Støpt bjelke



Støpt bjelke

TE2 Terrengforhold

Beskrivelse

Svakt skrånende fjell tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fjellet har stedvis fall inn mot grunnmuren, men det meste av tomtens overflate er planert slik at overflatevann renner vekk fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig at rør for bortledning av vann holdes i orden, slik det er beskrevet under punktet drenering.

TE2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlig vann og avløp. Vannrør av jern ut fra det som er synlig i krypekjeller, avløp av plast. Anlegget er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Røranleggene er fra byggeåret og teoretisk levetid er straks oppnådd.

Konsekvens/tiltak

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

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på 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 røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø. Det er anmerket forhold som avviker mot dagens krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, inn klima, flom og rasfare, brannsikkerhet samt rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- 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 mangler/skader på håndlukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- 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 utvendige trapper.

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

Rekkverket på altan er lavere enn dagens krav på 1 meter og 90 cm som var krav da boligen ble oppført, høyden er 71cm . Åpninger i rekkverket er større en 10 cm som er dagens krav og krav da altanen ble oppført. For å lukke avviket må det gjøres tiltak for å minske åpningen, konsekvens av avviket er risiko for fallskader.

Det er ikke montert rekkverk på terrassen ved hovedinngang og det mangler rekkverk på trappen. Medfører risiko for fallskader.

Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8.

Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggregler. Garasjen er ikke tilfredsstillende avskilt fra boligen med hensyn til brannspredning og røykgass.

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. Boligen er fundamentert på fjellgrunn og det er derfor liten risiko for skade på selve boligen, men det kan oppstå skader på infrastruktur som vei, vann og avløp.

Brann slukkeapparat er eldre enn 10 år og bør byttes.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Eiendommen ligger i et område markert med aktsomhet kvikkleire/marinleire i hos NVE. Se vedlagt risikoreport. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak eller nærmere undersøkelser av grunnforhold i forbindelse med eksisterende bygningsmasse. Ved eventuelle bygningsmessige endringer vil det kunne komme et krav om undersøkelser.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 580 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 750 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 750 000

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

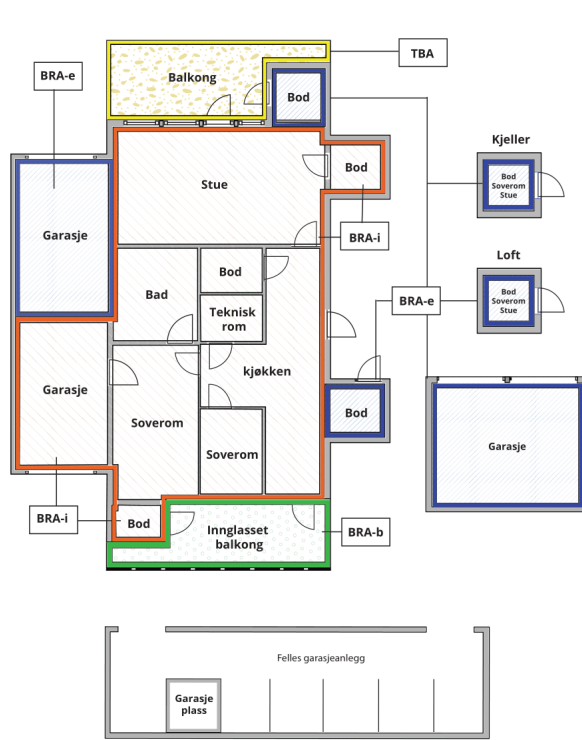
Hva er måleverdig areal?

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 bod
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 branncelleindeling

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
1. Etasje	151			151	45
Krypkjeller					
SUM	151				45
SUM BRA	151				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft		
1. Etasje	Stue/kjøkken, vaskerom, bad, bod 1, vindfang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang, bod 2, garasje		
Krypkjeller	Kryperom		

Kommentar

Areal i kryperom er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde.
Areal på kaldloft er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde.
Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.
Areal i garasje er medtatt som BRA-i på grunn av adkomst innvendig fra boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er åpnet mellom kjøkken og stue.
Badet er utvidet til å inkludere en del av gangen.
Nytt vindfang er ikke oppført.

En uisolert bod er bygget som gang, denne går til en bod og en garasje. De to sistnevnte er tegnet inn som carport, og er bygget noe større enn på tegning.
Disse endringene kan være søknads pliktig på grunn av bruksendring.

Det er liten avstand til tomtgrensen på øst og vest side av boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Boligen er ikke bygget slik som den fremstår på tegninger fra 2001.
Skille konstruksjon mellom bolig og garasje tilfredsstiller ikke kravene da tilbygget ble oppført.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Andreas Ek	Kunde
	Jens Petter Wiig	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	230	1	32	0	856.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Sundslåsen 8							
Hjemmelshaver							
Ek Andreas							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Kornsjø, under 200 meter fra riksgrensen mot Sverige. Det er gangavstand ned til vannet og til en liten døgnåpen butikk.

Adkomstvei

Privat vei ut til kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende.
Hensynssone H110, nedslagsfelt drikkevann.

Om tomten

Svakt skrånende tomt, opparbeidet med gressplen, enkel beplantning og gårdsplass. Noe naturtomt/fjelltomt.

Tinglyste/andre forhold

Det finnes en tinglyst festekontrakt og en tinglyst rettighet rundt avløpsledninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de tinglyste forholdene.

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
Kommunalinformasjon	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse	21.09.1972		Gjennomgått	3	Nei
Matrikkel rapport	18.03.2026		Gjennomgått	7	Nei
Brannforebyggende enhet	18.03.2026	Siste tilsyn utført 22.1.2024 Siste feiing utført 18.5.2020	Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplaner	04.03.2024		Gjennomgått	60	Nei
Eiendoms kart	18.03.2026	Det er liten avstand til tomte grense på øst og vestsida av boligen.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	01.03.2001		Gjennomgått	2	Nei
Vann- og avløpsverk	18.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Områdeanalyse	18.03.2026		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	
2	07.05.2026	Liten korrigerings av tekst.

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.