





# Tilstandsrapport

 Enebolig i rekke  
 Lyngåsveien 17, 1786 HALDEN  
 HALDEN kommune  
 # gnr. 98, bnr. 1282

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m<sup>2</sup> BRA-i: 193 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.10.2024

Rapportdato: 21.11.2024

Oppdragsnr.: 13324-1524

Referansenummer: HV5084

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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i rekke oppført i 1982, boligen har tre innredede etasjer, utvendig adkomst i underetasjen og på 1 etasjen. Boligen inneholder 4 soverom, stort kjøkken, stue, kjellerstue, bad, vaskerom, toalettrom og boder. Stor altan med adkomst via balkongdør i stue og terreng, og veranda med adkomst via balkongdør på 2 etasjen, fin utsikt mot nord, vest og sørvest. Beliggenheten er fin med kort avstand til sentrum og området har begrenset biltrafikk. Det er gode solforhold og boligen vurderes å være godt vedlikeholdt.

Alder på bygningsdeler tilsier at det må forventes behov for utbedringer som følge av alder og slitasje.

## Enebolig i rekke - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein som ble lagt ny i 2024. Taket er besiktiget fra bakkenivå, fra takfot i stige og via vinduer der dette var mulig. Tak ved sammenføyning mot nabo bolig ble ikke kontrollert fullt ut da adkomst ikke vurdertes som trygg, tekking med papp, også lagt ny i 2024. Tak på carport er tekket med papp, montert ny i 2024.

Takrenner og nedløp er i stål. Pipe har heldekkende beslag over tak, alt nytt i 2024, besiktiget fra bakkenivå

Fall på renner er ikke vurdert.

Yttervegger har isolert bindingsverk med vindsperre og i hovedsak stående bordkledning, liggende kledning på gavel.

Konstruksjonen antas å være isolert med 10 cm som var vanlig på oppføringstiden.

Takkonstruksjonen er oppført med A takstoler.

Undertak er utført med Su-tak plater, disse ble montert nye i 2024.

Konstruksjonen er isolert med 15-20 cm.

Tak på carport er utført med sperrer opplagt på bjelker og har bordtro undertak.

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmner.

Vinduene har varierende alder, men de fleste er byttet.

Vinduer på sørvest vegg er byttet i 2013.

Vinduer på nordøst vegg på 2 etasje og soverom på 1 etasje er byttet i 2014.

Vindu på sørøst vegg på kjøkken er byttet i 2016.

Vinduer på bad er montert i 2006.

Øvrige vinduer er fra byggeåret.

Hovedinngangsdør er byttet i 2020 og har malt isolert dørblad og malte trekarmner.

Balkongdør er byttet i 2013, dør i stue har 2 lags glass, dør på 2 etasjen har 3 lags glass og dørene har malte trekarmner.

Ytterdør i soverom i underetasjen er en teakdør fra byggeåret.

Ytterdør i bod i underetasjen har malt uisolert dørblad og malt trekarm og er fra byggeåret.

Altaner på 1 etasjen og veranda på 2 etasjen er utført med impregnerte materialer som er beiset/malt, konstruksjonene har varierende alder.

Terrasse på bakkeplan er utført med fliser montert direkte på underlag av singel.

Utvendig trapp til hovedinngang og til altan er utført med impregnerte materialer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## 2 etasje.

Det er laminat på gulv i alle rom, malte plater på vegger og malt panel i himlinger.

## 1 etasje.

Det er parkett på gulv i stue og hall med trapp, laminat på soverom, fliser på entre og toalettrom, og vinyl fliser på kjøkken på underlag av keramiske fliser, det er varmekabler under flisene. På vegger er det malte plater og malt tapet, i himlinger er det trehvit panel.

## Underetasje.

Det er parkett på gulv i kjellerstue, laminat på soverom, belegg på gang og vaskerom og betong overflater i boden.

På vegger er det malte plater og malt murpuss i kjellerstue, malt panel på soverom, malt tapet på gang og vaskerom og ubehandlet murpuss/panel i boden.

I himlinger er det panel, malt på soverom, i bod med ytterdør er det asfaltplater i himlingen. Etasjeskille er utført med trebjelkelag, normal stivhet for byggeåret.

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

Pipe av lettklinkerelementer, vedovn/peis montert i stue i 2007, sotluke i bod i underetasjen.

Det ble tatt hull i plate mot grunnmur på nordøst vegg i kjellerstuen uten å påvise tegn til fukt eller skader.

Innvendig trapper er i furu som er lutet/beiset. Trapp til 2 etasjen har tette opptrinn, trapp fra underetasjen har åpne opptrinn.

Innvendige dører i 1 og 2 etasje har malte formpressede dørbblad og malte furu fyllingsdører, dør mellom entre og hall med trapp har glass kassett, og dør mellom kjøkken og stue er to fløyet og har glass kassett, de fleste er fra byggeåret.

Dørene i underetasjen har slette finerte dørbblad der noen er malt, dørene er fra byggeåret.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

## Bad

Badet er opplyst bygget nytt i 2006 da oppløft på taket ble oppført. Gjeldende forskrift 1997-2010, det er ikke fremvist noen dokumentasjon på rommet.

Det er fliser på vegger og malt panel i himlingen. Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er lite fall til sluket under dusjkabinettet, kun 8mm målt fra gulv ved døren. Det er ikke fall til sluket under badekaret målt fra samme sted.

Det er plastsluk og smøremembran i rommet, det er ikke fremvist noen dokumentasjon på tetteskiktet.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett, badekar og servant i heldekkende plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog, speilskap over servant.

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i himling og vinduer som kan åpnes.

Det ble tatt hull i vegg fra tiliggende rom bak dusjkabinettet uten å påvise tegn til fukt eller skader.

Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.

## Vaskerom

Rommet er fra byggeåret, gjeldende forskrift 1969.

Det finnes ikke noen dokumentasjon på oppbyggingen av rommet.

Det er panel og malt tapet på vegger og panel i himlingen.

Det er belegg på gulv med oppbrett på vegg, fall til sluk utgjør 30mm målt fra gulv ved åpning i vegg mot gangen.

Det er plastluker fra byggeåret i rommet, tetteskikt er utført med vinylbelegg.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i vegg. Det ble tatt hull i vegg fra tiliggende rom bak dusjkabinettet, målt 9,8 vektprosent med pigger i svill, defineres som tørt.

[Gå til side](#)

## KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen er fra 2015 og har folierte fronter og skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag.

Det er installert stekeovn, induksjon koketopp, microovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Våtromsplater på vegg over benkeplaten. Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

[Gå til side](#)

## SPECIALROM

# Beskrivelse av eiendommen

Toalett rommet har fliser på gulv, tapet på vegger og panel i himlingen.

Rommet er utstyrt med toalett og servant som er montert på skap med folierte fronter og skrog.

Det er oppført badstue på vaskerommet i underetasjen.

Det er belegg på gulv, panel på vegger og himlingen.

Oppvarming med elektrisk ovn av merket Tylø 4,5kW

Ovnen ble ikke testet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med en kombinasjon av kobber og plastrør, rør i rør system.

Tilførsel til bad på 2 etasjen og til toalett på 1 etasje er utført med rør i rør system i følge eier, øvrig anlegg er utført med kobberrør.

Fordeler stav for rør i rørsystem er plassert under himling i bod i underetasjen.

Kobberrør er fra byggeåret og rør i rør fra 2006 da badet ble renoveret.

Avløpsanlegget er utført med plastrør og er i hovedsak fra byggeåret, røranlegget på bad i 2 etasje er fra 2006.

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

Det er mekanisk avtrekk på kjøkken og på vaskerom.

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet og er på ca 200 liter, 2016 modell.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 50A hovedsikring og 12 underkurser hvorav 1 stk 25A, 1 stk 20A, 4 stk 16A, 1 stk 15A, 1 stk 13A og 4 stk 10A kurser.

Det er installert røykvarslere og slukke utstyr i boligen.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1982 da boligen ble oppført, men det er utført utbedringer på denne langs sørøst side på boligen i forbindelse med fuktproblemer på denne siden.

Grunnmur er oppført med lettklinker blokker som er pusset på utside og innside.

Ukjent fundamentering.

Eiendommen ligger i lett skrått terreng med helning mot nord og sørvest.

Sørvest for tomten er skrått/bratt terreng.

Vann og avløp er tilkoblet kommunalt anlegg.

Røranlegg er utført i plast.

Utvendig stoppekran ble ikke lokalisert.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 4 400 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig i rekke

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

Tegningene stemmer ikke med faktiske forhold.

På tegninger er kun ca halvparten av underetasjen utgravd, men hele etasjen er utgravd, dette er søknads pliktige endringer.

Planløsninger på 1 og 2 etasje stemmer ikke helt med faktiske forhold, dette er ikke søknads pliktige endringer.

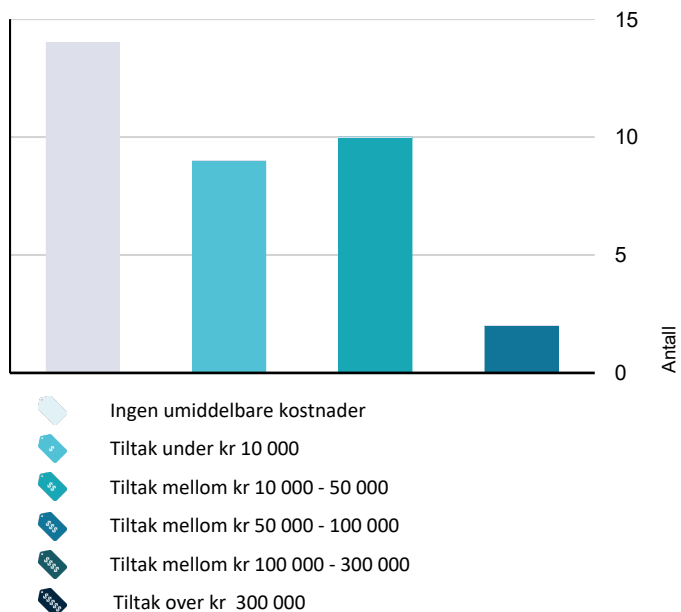
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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. Det er ikke fjernet eller flyttet på møbler, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

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

Arealene er målt inkludert kott under trapp i underetasjen 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 i rekke

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG I REKKE

**Byggeår**  
1982

**Kommentar**  
Oppgitt av eier

### Standard

Boligen har en normal god standard for byggeåret.

### Vedlikehold

Boligen vurderes å være godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Nytt taktekke inkludert nytt undertak og ny papptekking på carport. Montert nytt toalett på bad i 2 etasje. Nytt brannslukningsapparat.
2023	Modernisering	Montert lader for el bil.
2021	Modernisering	Altan på 1 etasjen påbygd.
2020	Ombygging	Montert ny ytterdør.
2016	Modernisering	Vindu på sørøst vegg på kjøkken byttet. Montert ny varmtvannsbereder.
2015	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning.
2014	Modernisering	Vinduer på nordøst vegg i 2 etasje og på soverom i 1 etasje byttet. Ny bordkledning.
2013	Modernisering	Vinduer på sørvest vegg byttet.
2006	Modernisering	Bad renoveret i forbindelse med at oppløftet på taket ble oppført. Lagt rør i rør system for bad samt tilførsel til toalett.
2007	Modernisering	Montert ny peisovn i stue
2004	Tilbygg	Altan på 1 etasjen påbygd.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongstein som ble lagt ny i 2024. Taket er besiktiget fra bakkenivå, fra takfot i stige og via vinduer der dette var mulig. Tak ved sammenføring mot nabo bolig ble ikke kontrollert fullt ut da adkomst ikke vurdertes som trygg, tekking med papp, også lagt ny i 2024. Tak på carport er tekket med papp, montert ny i 2024.

**Årstall:** 2024

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det blir liggende noe vann på taket over carporten på grunn av lite fall, dette vil på sikt medføre økt risiko for lekkasje på taket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved utskifting av taktekking på carport bør det etableres tilstrekkelig fall til at alt vann renner av taket. Forholdet bør følges med på, ved å se etter lekkasjer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## TC 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er i stål. Pipe har heldekkende beslag over tak, alt nytt i 2024. Besiktiget fra bakkenivå, fall på renner er ikke vurdert.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyste at det kommer vann på bordkledningen på grunn av løsningen på takrenne mot nabo i nr 15. Dette medfører økt risiko for skade på kledningen og økt behov for vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak på takrenne til nabo slik at vann fra tak og takrenne ikke renner ut på bordkledningen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Renne mot nabo

## TC 2 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk med vindsperre og i hovedsak stående bordkledning, liggende kledning på gavel. Konstruksjonen skal ut fra byggeåret være isolert med 10 cm som var vanlig på oppføringstiden.

### Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er påvist andre avvik:

Det er kort avstand fra bordkledning ned til terreng enkelte steder og fra underkant kledning ned til taktekkning generelt. Det kan medføre skader på kledningen og økt behov for vedlikehold da den vil bli oppfuktet av regn og snø.

Det er kun montert horisontale lekter bak kledningen, dette betyr at det er kubbet i veggene og spiker til kledningen går gjennom vindsperran. Denne løsningen øker risikoen for råteskader på både bordkledning og vegg konstruksjonen på grunn av dårlig uttørking av kledningen og at vann kan trenge inn i vegg i forbindelse med spiker for bordkledningen. Vindsperran er også punktert med denne løsningen.

Løsningen medfører også dårlig lufting bak kledningen.

Det er enkelte klednings bord med sprekker og malingen er noe slitt enkelte steder.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Ved utskifting av bordkledningen bør det også legges ny vindspærre og kledningen lektes ut slik at det blir tilfredsstillende lufting og vann kan renne ut. Inntil utskifting, bør det utføres hyppig vedlikehold av kledningen.

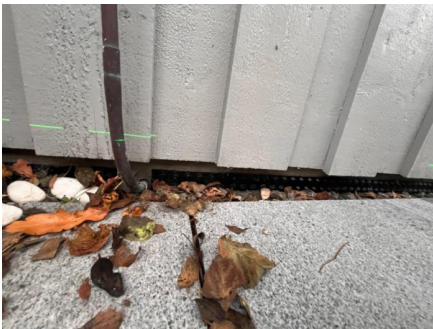
**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Kun horisontale lekter bak kledningen



Kort avstand til takteking



Kort avstand til terreng



Kort avstand til takteking

## **TG 2** Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen er oppført med A takstoler. Undertak er utført med Su-tak plater, disse ble montert nye i 2024. Konstruksjonen er isolert med 15-20 cm. Inspisert via luke i himling.

Tak på carport er utført med sperrer opplagt på bjelker og har bordtro undertak.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Takkonstruksjonen er noe skjev på sørvest side av boligen, synlig på rafte kassen(takutstikket)

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Forholdet har vært slik siden boligen ble oppført, det er ikke snakk om setninger. Det er ikke behov for tiltak, avviket har kun kosmetisk betydning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmer. Vinduene har varierende alder, men de fleste er byttet.

Vinduer på sørvest vegg er byttet i 2013.

Vinduer på nordøst vegg på 2 etasje og soverom på 1 etasje er byttet i 2014.

Vindu på sørøst vegg på kjøkken er byttet i 2016.

Vinduer på bad er montert i 2006.

Øvrige vinduer er fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra byggeåret har noe slitte pakninger.

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

Anbefalt avstand i bygghandboka 523.701 er minimum 6mm spalte.

Åpning i grunnmur under vindu har ikke fall vekk fra vinduet på enkelte steder, medfører økt risiko for råteskade på karmen og økt behov for vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvikene må omrømmingen kuttes slik at det blir luftespalte mot vannbrett, og etableres fall på åpning i grunnmur i underkant av vinduskarm.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Omramming ned mot vannbrett



Utsparing i grunnmur under vindu har ikke fall ut fra vinduet.



Omramming ned mot vannbrett, noe malingslitt utvendig.

## Dører

Hovedinngangsdør er byttet i 2020 og har malt isolert dørblad og malte trekarmer.

Balkongdører er byttet i 2013, dør i stue har 2 lags glass, dør på 2 etasjen har 3 lags glass og dørene har malte trekarmer.

Ytterdør i soverom i underetasjen er en teakdør fra byggeåret.

Ytterdør i bod i underetasjen har malt uisolert dørblad og malt trekarm og er fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Det er synlig fuge skum fra monteringen av døren på 2 etasjen, løsningen må utbedres.

Ytterdør i bod tar i karmen og trenger justering, karmen på døren er slitt og dørbladet er uten isolasjon, begge dører i underetasjen har noe slitte pakninger, medfører luft lekkasje og varmetap.

Dørblad på ytterdør i soverom er slitt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Synlig fugeskum under dør i 2 etasjen må utbedres, fuge skummet vil på sikt ikke holde vann ute og avviket vil medføre vannlekkasje, beslag under døren må demonteres slik at det kan dettes skikkelig mellom karm og vegg.

Pakninger må byttes og dør til bod bør vurderes byttet på grunn av lav isolerings evne og slitasje på nedkant av karmen.

Dør til soverom må overflatebehandles om den skal brukes noe tid til.

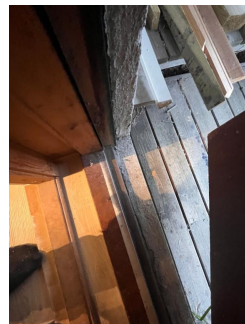
Kostnad for nye pakninger, justering, overflatebehandling og utbedring på dør i 2 etasjen er medtatt.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

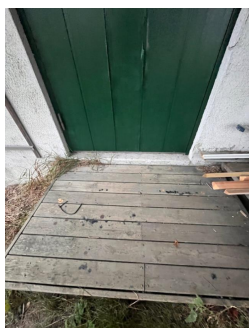
# Tilstandsrapport



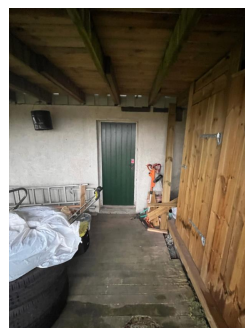
Balkongdør 2 etasje



Slitte/manglende pakninger på dør på soverom.



Ytterdør soverom, slitt utside.



Ytterdør bod, slitte pakninger og bunn på karmen.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altaner på 1 etasjen og veranda på 2 etasjen er utført med impregnerte materialer som er beiset/malt, konstruksjonene har varierende alder. Terrasse på bakkeplan er utført med fliser montert direkte på underlag av singel.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverkene er 91 cm, krav da boligen ble oppført var 90 cm. Krav da altan på 1 etasje ble påbygd var 1 meter.

Det er ikke etablert tilfredsstillende fall bort fra grunnmur på terrassen med fliser, avviket medfører at det renner vann inn mot grunnmuren.

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 veggen.

Gulvbord på veranda er noe slitt, normalt for alder.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk på altan i 1 etasjen må bygges høyere for å tilfredsstillere kravene da denne ble påbygget.

Det må etableres fall vekk fra grunnmuren på terrassen.

Løsningen med altan montert på utside av bordkledningen bør endres slik at konstruksjonen festes direkte på vegg konstruksjon, og det må monteres beslag på

vegg og ut på altan gulv, kledningen kan da avsluttes med større avstand fra gulvet og risiko for råteskader på kledning og veggkonstruksjon reduseres. Ved utskifting av bordkledning må dette hensyntas.

Kostnad for endring av rekkverks høyde på 1 etasjen er medtatt.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp til hovedinngang og til altan er utført med impregnerte materialer.

## TG 2 Utvendige trapper - 2

Trappe plating foran ytterdører i underetasjen og trapp i terreng oppført med trevirke.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

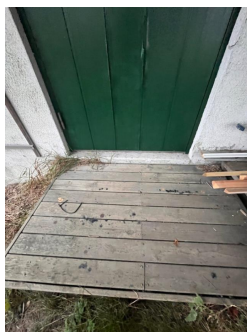
Overflater er slitt og har noe råteskader.

### Konsekvens/tiltak

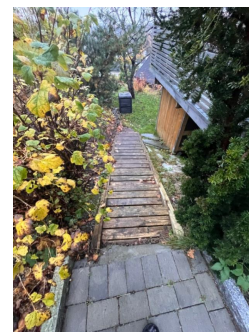
- Andre tiltak:

Konstruksjonene må påregnes byttet på relativt kort sikt.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Platting foran ytterdør i underetasjen.



Trapp i terreng.



Platting foran ytterdør til bod.

## INNVENDIG



# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Overflater

2 etasje.

Det er laminat på gulv i alle rom, malte plater på vegger og malt panel i himlinger.

1 etasje.

Det er parkett på gulv i stue og hall med trapp, laminat på soverom, fliser på entre og toalettrom, og vinyl fliser på kjøkken på underlag av keramiske fliser, det er varmekabler under flisene.

På vegger er det malte plater og malt tapet, i himlinger er det trehvit panel.

Underetasje.

Det er parkett på gulv i kjellerstue, laminat på soverom, belegg på gang og vaskerom og betong overflater i boden.

På vegger er det malte plater og malt murpuss i kjellerstue, malt panel på soverom, malt tapet på gang og vaskerom og ubehandlet murpuss/panel i boden.

I himlinger er det panel, malt på soverom, i bod med ytterdør er det asfaltplater i himlingen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noen sprekker i skjøter på vinyl fliser på kjøkkenet.

Det er enkelte fliser med hulrom/bom på entre og toalettrom.

Det mangler noe listverk i underetasjen, gjelder i gangen og på boden.

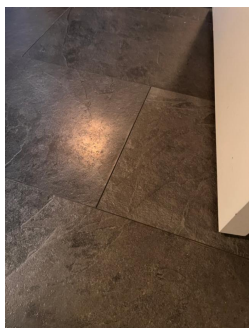
Overflater har generelt lite bruksmerker.

### Konsekvens/tiltak

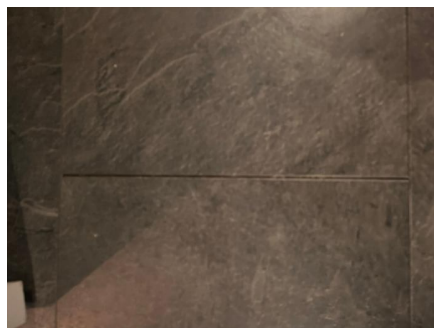
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvikene utbedres, men det er ikke behov for strakstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sprekker i skjøter på kjøkken gulv.



Sprekker i skjøter på kjøkken gulv.

## 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført med trebjelkelag, normal stivhet for byggeåret.

### Vurdering av avvik:

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

Planavvik i stue utgjør 15mm målt i hele rommet.

Planavvik på hall med trapp utgjør 18mm målt i hele rommet.

Planavvik på soverom mot sørvest i 2 etasje utgjør 17mm 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**

## 1 TG 2 Radon

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

# Tilstandsrapport

## 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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Pipe og ildsted

Pipe av lettlinkerelementer, vedovn/peis montert i stue i 2007, sotluke i bod i underetasjen.

## Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipe er innkledd på 2 etasjen, slike piper som denne skal ha alle 2 sider synlige slik at eventuelle sprekker kan oppdages.

## Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Anbefaler at feier/branntilsyn kontaktes for kontroll.  
Behov for tiltak må påregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det ble tatt hull i plate mot grunnmur på nordøst vegg i kjellerstuen uten å påvise tegn til fukt eller skader.

## Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det er opplyst i tidligere takst fra 2002 at det var fukt i innforet vegg på vaskerom, drenering er byttet etter dette og det var ingen tegn til fukt i området nå.

I bod som ligger langs samme vegg som vaskerommet(sørøst) vegg er det synlige tegn til fukt, vegg på vaskerommet bør demonteres for kontroll.

## Konsekvens/tiltak

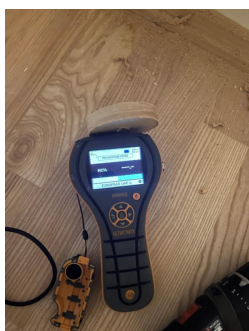
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Terrasse på bakkeplan ligger med fall inn mot muren, det må etableres fall vekk fra grunnmuren.

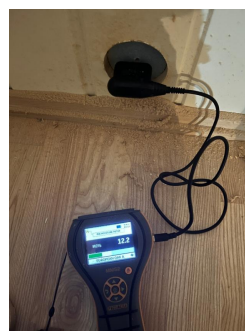
Vorteplast har seget noe ned og er ikke lengre dekket av topplisten som skal hindre vann å komme bak plasten.

Disse forholdene må utbedres, sammen med kontroll inne på vaskerom ved å demontere nedre del av vegggen mot denne siden(sørøst)side.

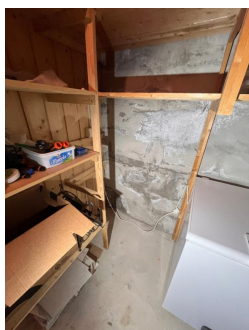
**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Kontroll på bakside av plate



Kontroll i åpning i vegg mot grunnmur.



Synlig fukt på sørøst side i grunnmur.



Synlig fukt på sørøst side i grunnmur.

## Innvendige trapper

Innvendig trapper er i furu som er lutet/beiset.

Trapp til 2 etasjen har tette opptrinn, trapp fra underetasjen har åpne opptrinn.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn er over 10 cm som er dagens krav på trappen fra underetasjen.

Det mangler håndløper på vegg i trapp fra underetasjen og på en side i trapp til 2 etasjen.

Avvik medfører økt fare for fallskader.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Håndløper på vegg må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Mangler håndløper på vegg



Mangler håndløper på vegg

## 📍 TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i 1 og 2 etasje har malte formpressede dørblad og malte furu fyllingsdører, dør mellom entre og hall med trapp har glass kassett, og dør mellom kjøkken og stue er to fløyet og har glass kassett, de fleste er fra byggeåret. Dørene i underetasjen har slette finerte dørblad der noen er malt, dørene er fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

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

To fløyet dør mellom stue og kjøkken tar i karmen og trenger justering. Dørene har normale bruksmerker for alder.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

To fløyet dør må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er opplyst bygget nytt i 2006 da oppløft på taket ble oppført. Gjeldende forskrift 1997-2010, det er ikke fremvist noen dokumentasjon på rommet.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

### 2 ETASJE > BAD

## 📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malt panel i himlingen.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

Vinduer og dør er plassert i det som defineres som våtsoner og har trekarmen/foringer og listverk som påvirkes av fukt. Det er ikke tettet rundt avløpsrør i vegg for servant.

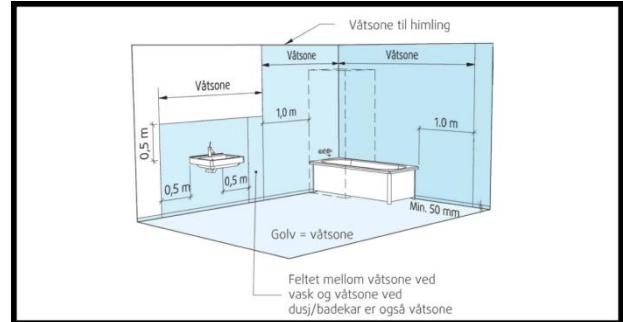
### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduer og dører, foringer og listverk må være overflatebehandlet med våtromsmaling og vannsøl må tørkes opp for å hindre skadeutvikling. Plassering av døren i rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjkabinett og oppmerksomhet ved bruk for vannsøl fra servant. Tetting rundt avløpsrør må utføres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Omfang våtzone.



## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er lite fall til sluket under dusjkabinettet, kun 8mm målt fra gulv ved døren. Det er ikke fall til sluket under badekaret målt fra samme sted.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

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

Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning.

Det er en flis med sprekke.

Det er lite fall til sluket på gulvet, generelt mindre enn 1:100, det er noe lokalt fall under dusjkabinettet, men ikke i henhold til krav på 1:50 i nedslagsfelt for dusj.

Høydeforskjell sluk til oppkant ved dør er mer enn 25mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Høydeforskjell sluk til topp oppkant under dør er tilfredsstillende.

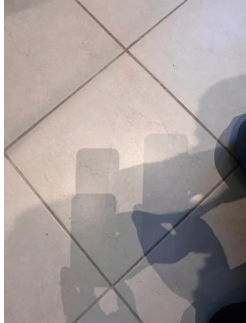
Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at gulvet bygges med riktig fall til sluk.

Rommet kan fungere med avviket så lenge det benyttes dusjkabinett og badekar der vannet ledes til slukene.

Flis med sprekke må byttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport



Flis med sprekk

## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran i rommet, det er ikke fremvist noen dokumentasjon på tetteskiktet. Det er ikke synlig slukmansjett under klemring på sluket.

Årstell: 2006

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Det er trolig benyttet smøremembran på gulvet og det er synlig mansjett på sluk under dusjkabinett, men ikke på sluket under badekaret. Tetteskiktet er mer enn 15 år og har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under dusjkabinett



Sluk under badekar

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett, badekar og servant i heldekkende plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog, speilskap over servant.

Årstell: 2006

Kilde: Eier

## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i himling og vinduer som kan åpnes.

Årstell: 2006

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

- Andre tiltak:

Avtrekksvifte og luftespalte for tilluft må etableres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 2 ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise tegn til fukt eller skader. Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

Rommet er fra byggeåret, gjeldende forskrift 1969.

Det finnes ikke noen dokumentasjon på oppbyggingen av rommet.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Det er panel og malt tapet på vegger og panel i himlingen.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vegger er ikke ferdig kledd i rommet, det gjenstår noe arbeider.

Det er ikke dokumentert at det er benyttet produkter beregnet for våtrom der det er malt tapet på veggene og våtsone i rommet.

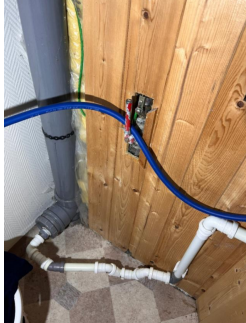
## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avvik må rommets veggoverflater gjøres ferdig.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM

### Overflater Gulv

Det er belegg på gulv med oppbrett på vegg, fall til sluk utgjør 30mm målt fra gulv ved åpning i vegg mot gangen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

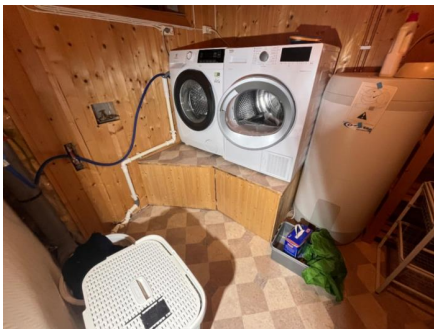
Gulv/plate der vaskemaskin er plassert er ikke bygget slik at lekkasjevann fra vaskemaskin ledes til sluk uten å kunne påvirke/skade materialene.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Rommet må renoveres slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk uten å kunne gjøre skade på omkringliggende overflater.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## UNDERETASJE > VASKEROM

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker fra byggeåret i rommet, tettesjikt er utført med vinylbelegg.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Gulvbelegg er ikke sveiset i skjøt og mangler oppbrett på vegger, medfører risiko for at vann kan komme inn under belegget.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å bytte sluk når rommet blir renoveret.

Kostnad for dette medtatt på gulvoverflater.



# Tilstandsrapport



Belegg har ikke oppbrett på vegg og er ikke sveiset i skjøt



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TC 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skyllekar og blande batteri til dette er trolig fra byggeåret, blande batteriet har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid, men fungerer. Dusjkabinett er trolig av nyere dato.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TC 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i vegg.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom bak dusjkabinett, målt 9,8 vektprosent med pigger i svill, defineres som tørt.



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra 2015 og har folierte fronter og skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert stekeovn, induksjon koketopp, microovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Våtromsplater på vegg over benkeplaten.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er litt merker etter bruk spesielt i benkeskapet der søppel sorteringen er etablert.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETTROM

#### **Overflater og konstruksjon**

Rommet har fliser på gulv, tapet på vegger og panel i himlingen.  
Rommet er utstyrt med toalett og servant som er montert på skap med folierte fronter og skrog.

#### **Vurdering av avvik:**

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Manglende mekanisk avtrekk og tilluft medfører at det tar lang tid å få ventilert rommet.  
Det er noen fliser med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er trolig at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet.  
Bom medfører at flisen lettere bryter/knuser om den får hard belastning.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

For å få TG 0 eller 1 må det etableres mekanisk avtrekk og tilluft til rommet, for eksempel luftespalte under døren.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### UNDERETASJE > BADSTUE

#### **Overflater og konstruksjon**

Det er oppført badstue på vaskerommet i underetasjen.  
Det er belegg på gulv, panel på vegger og himlingen.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke mulig å se om oppbyggingen av rommet mot grunnmur er utført i henhold til anbefaling i bygghandboken 527.201 lansert høsten 1981.  
Det er ikke laget 100mm oppkant fra gulv til underkant av veggpanelet som kravet var da rommet ble etablert.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelse av forholdet med lufting mot grunnmur.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### UNDERETASJE > BADSTUE

#### **Teknisk anlegg**

Oppvarming med elektrisk ovn av merket Tylø 4,5kW  
Oven ble ikke testet.

#### **Vurdering av avvik:**

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

#### **Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med en kombinasjon av kobber og plastrør, rør i rør system. Tilførsel til bad på 2 etasje og til toalett på 1 etasje er utført med rør i rør system i følge eier, øvrig anlegg er utført med kobberrør. Fordeler stav er plassert under himling i bod i underetasjen. Kobberrør er fra byggeåret og rør i rør fra 2006 da badet ble renoveret.

### Vurdering av avvik:

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

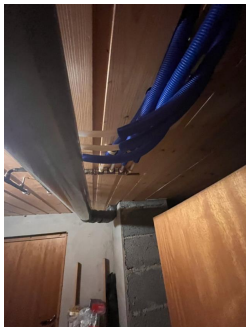
Kobberrør fra byggeåret har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Plastrør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres. Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer. Fordeler stav for rør i rør systemet er plassert i rom uten sluk, eventuelt lekkasjevann vil ikke bli ledet til sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak for å ivareta eventuelt lekkasjevann ved fordeler staven.

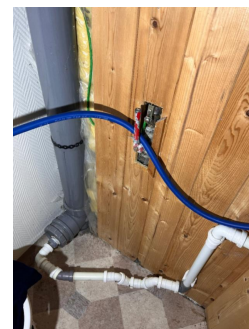
**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Lekkasjevann vil kunne renne ut på gulv.



Stoppekran



## TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør og er i hovedsak fra byggeåret, røranlegget på bad i 2 etasje er fra 2006.

### Vurdering av avvik:

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

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

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

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Stakepunkt

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vegg på enkelte rom. Det er mekanisk avtrekk på kjøkken og på vaskerom.

### Vurdering av avvik:

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

Opprinnelige vinduer hadde trolig ventil i rammen som var normalt på oppføringstiden. De fleste vinduer er byttet og disse har ikke ventil i rammen, ventilering av rommene må nå derfor utføres med åpning av vindu. Manglende ventilasjon kan gi problemer med kondens på vinduer og dårlig inneklime.

### Konsekvens/tiltak

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

Balansert ventilasjon må monteres for å tilfredsstillere dagens krav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet og er på ca 200 liter, 2016 modell.

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### 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: Under 10 000**



# Tilstandsrapport

## TE 2 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 automatsikringer. Anlegget har 50A hovedsikring og 12 underkurser hvorav 1 stk 25A, 1 stk 20A, 4 stk 16A, 1 stk 15A, 1 stk 13A og 4 stk 10A kurser.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1982 Det er utført diverse arbeider etter oppføringsåret, men det meste av anlegget er originalt fra da boligen ble oppført.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Det er fremvist samsvarserklæring på arbeider med inntaks kabel, datert 16.2.2011**  
**Det er ikke fremvist samsvarserklæring på montering av lader for elbil og for anlegget generelt.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Rapport ikke mottatt enda.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brantilløp 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?  
**Nei**

### 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?  
**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 Anlegget er nylig kontrollert av godkjent installatør og det ble funnet avvik som bør rettes. Se vedlagte rapport.**  
**Kostnad ikke vurdert.**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## 📍 TG 0 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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 er installert røykvarslere og slukke utstyr i boligen.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## 📍 TG 2 Drenering

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

Dreneringen er fra 1982 da boligen ble oppført, men det er utført utbedringer på denne langs sørøst side på boligen i forbindelse med fuktproblemer på denne siden.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er synlig fukt i grunnmuren inne på bod på sørøst side av underetasjen, årsak kan være dårlig fungerende drenering, hull i utvendig fuksikring (vorteplast) i kombinasjon med at det er fall på terrassen inn mot grunnmur på dette området. Vorteplasten har seget noe ned og topplisten som er montert dekker ikke over plasten slik den skal, dette medfører at det kan komme mye vann inn mellom vorteplasten og grunnmuren som da vil kunne trekke inn i grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avviket må dreneringen og vorteplasten utbedres langs denne siden av boligen.

På nordøst side er dreneringen fra byggeåret og denne bør spyles/kontrolleres for optimal funksjon.

Det kan ikke utelukkes behov for tiltak med utskifting av dreneringen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Topplister dekker ikke topp på vorteplast.



Vann fra terrasse kan renne inn bak vorteplasten



Vegg i bod innenfor terrasse.

## TE 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført med lettklinker blokker som er pusset på utside og innside.  
Ukjent fundamentering.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er enkelte små riss i grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TE 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i lett skrått terreng med helning mot nord og sørvest.  
Sørvest for tomten er skrått/bratt terreng.

### Vurdering av avvik:

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

Omkringliggende områder er markert med risiko for marin leire og et ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.  
Terrengtet på sørøst side av boligen har fall inn mot grunnmuren, det er anbefalt at terreng inntil boliger skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmur, dette er ikke tilfredsstillende her.

### Konsekvens/tiltak

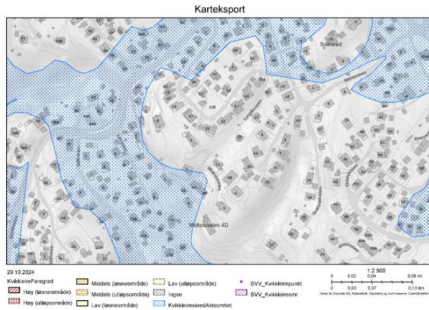
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det må lages fall vekk fra grunnmuren for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløp er tilkoblet kommunalt anlegg. Røranlegg er utført i plast.

### 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.

Er anlegget eldre enn 25 år er mer enn halvparten av forventet levetid brukt.

Behov for tiltak må forventes på sikt.

Utvendig stoppekran ble ikke lokalisert.

### Konsekvens/tiltak

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

Utvendig stoppekran bør lokaliseres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig i rekke

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 350 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig i rekke</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 400 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 400 000</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 i rekke

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	42			42	5	3	45
1 Etasje	79			79	44		79
Underetasje	72			72			72
<b>SUM</b>	<b>193</b>				<b>49</b>	<b>3</b>	<b>196</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>193</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Kott		
1 Etasje	Entré , Toalettrom , Hall m/trapp , Soverom , Stue , Kjøkken		
Underetasje	Kjellerstue , Soverom , Gang , Vaskerom , Badstue , Bod , Bod 2		

### Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan, også terrasse med fliser på bakkeplan.

Arealer med steinbelegg er ikke medtatt.

Areal med lav himlingshøyde (ALH) er det arealet som trekkes ut i henhold til måleregler ved skråtak og medtas ikke som målbart areal selv om det er gulvareal der.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegningene stemmer ikke med faktiske forhold.

På tegninger er kun ca halvparten av underetasjen utgravd, men hele etasjen er utgravd, dette er søknads pliktige endringer.

Planløsninger på 1 og 2 etasje stemmer ikke helt med faktiske forhold, dette er ikke søknads pliktige endringer.

#### 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

*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:** Vinduer i kjellerstue har mindre glassareal enn 10% av gulvarealet.

## 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 i rekke	170	23

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.10.2024	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Gudmund Jenssen	Kunde
	Liv Anne Jenssen	

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	1282		0	377.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Lyngåsveien 17

### Hjemmelshaver

Jenssen Gudmund, Jenssen Liv Anne

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet på Gimle, med flott utsikt over området og ned mot Halden sentrum, gode solforhold. Det er gangavstand til Gimle barneskole og barnehage samt dagligvareforretning på Næridsrød.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Området er ikke regulert. Eiendommen omfattes av bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035 gjeldende fra 16.2.2023. Områdenavn i planen er BA30.

### Om tomten

Tomten er relativt liten og er opparbeidet med flate partier på to plan, adkomst side for 1 etasjen og adkomst for underetasjen. Tomten er opparbeidet med steinbelegg i innkjørsel og nordøst side av boligen, terrasse på bakkeplan på sørøst side av boligen i samme plan og plen areal på sørvest side av boligen der utvendig adkomst til underetasjen er. Det er plantet hekk mot naboer på begge sider.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	
1 792 500	2024	
Formuesverdi	År	Kommentar
808 614	2023	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 480 000	2003

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
<b>Kommentar</b> Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.10.2024		Gjennomgått	5	Nei
Regulering	16.02.2023		Gjennomgått	59	Nei
Ferdigattest	13.12.1985		Gjennomgått	1	Nei
Grunn og lednings kart	11.10.2024		Gjennomgått	2	Nei
Tidligere takst	22.10.2002		Gjennomgått	16	Nei
Matrikkelrapport	11.10.2024		Gjennomgått	2	Nei
Elvia		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	10.09.1981	Tegningene har noe forskjellige datoer.	Gjennomgått	13	Nei
Piper og ildsted	12.11.2024	Tilsyn på anlegget ble utført 12.11.24 uten andre anmerkninger enn en manglende røykvarslar i underetasjen. Mangler vedrørende innkledt pipe på 2 etasjen ble ikke oppdaget da, ny kontroll anbefales	Gjennomgått	1	Nei
NVE	29.10.2024		Gjennomgått	1	Ja
Område analyse	11.03.2024		Gjennomgått	2	Nei
Kontroll av elektrisk anlegg	12.11.2024		Gjennomgått	21	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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

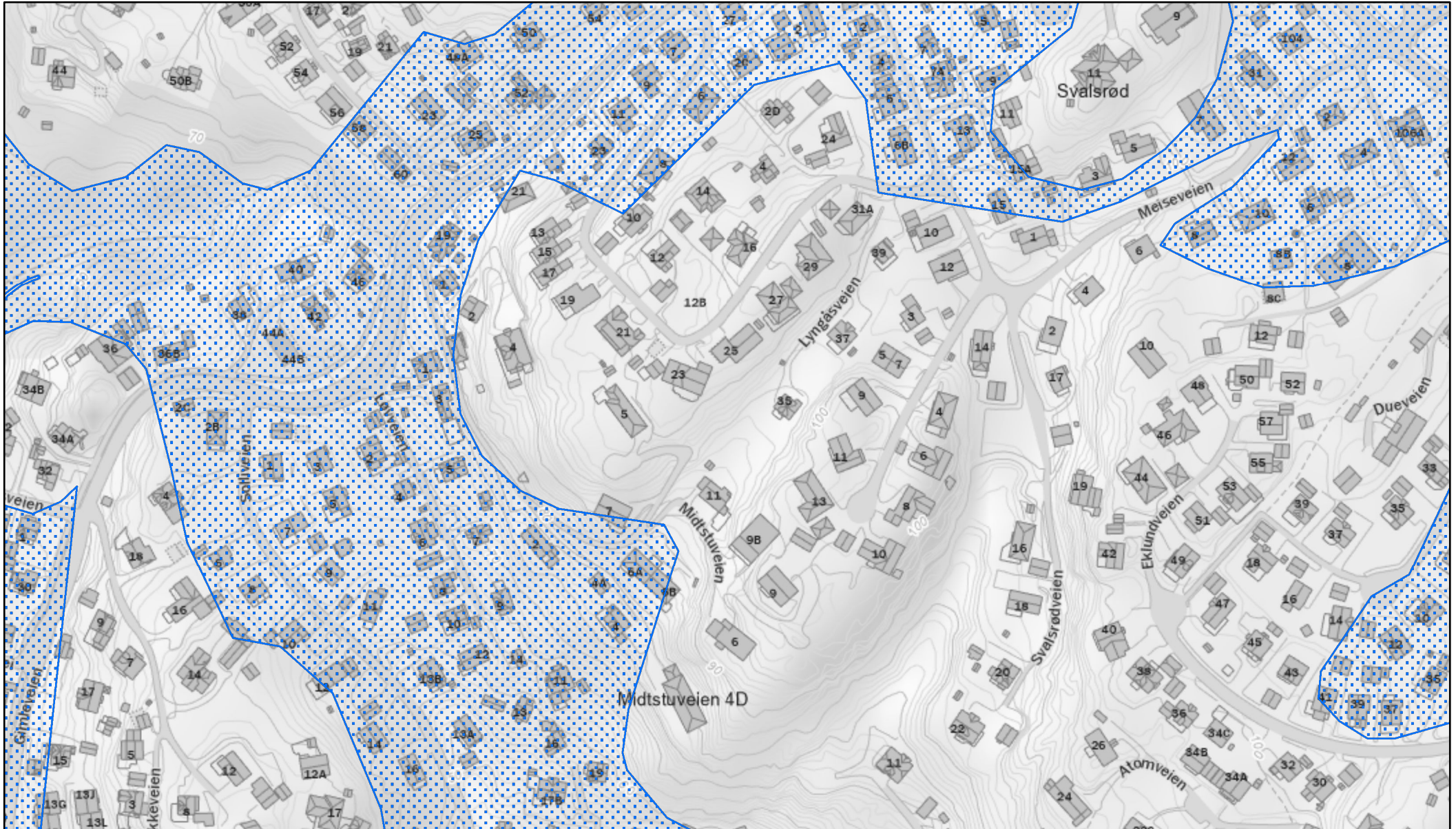
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HV5084>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

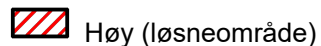
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Karteksport

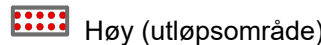


29.10.2024

KvikkleireFaregrad



Høy (løsneområde)



Høy (utløpsområde)



Middels (løsneområde)



Middels (utløpsområde)



Lav (løsneområde)



Lav (utløpsområde)



Ingen



KvikkleireskredAksomhet



SVV\_Kvikkleirepunkt



SVV\_Kvikkleireomr

1:2 500

0 0,02 0,04 0,08 mi

0 0,03 0,07 0,13 km

None; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap