

Tilstandsrapport



Enebolig



Alfheimveien 3, 1779 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 141, bnr. 324

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 258 m²



Befaringsdato: 12.03.2025

Rapportdato: 31.03.2025

Oppdragsnr.: 13324-1578

Referansenummer: CY2072

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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, 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

Uavhengig Takstingeniør

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg 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 • 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 © 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein, besiktiget fra bakkenivå på grunn av snø på taket.

Det er ukjent alder på taktekingen og undertaket, trolig fra byggeåret.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner og nedløp av stål.

Piper har heldekkende beslag over tak

Yttervegger er oppført med bindingsverk fra byggeåret og kledd på utside med liggende malt bordkledning.

Plassbygget takkonstruksjon, med bordtro undertak.

Vinduer har malte trekarmmer med 2 lags glass med unntak av vinduer på kjøkken der det er 3 lags glass noen vinduer med koblete glassrammer.

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmmer, ukjent alder.

Balkongdør har malte overflater og 2 lags glass, malte trekarmmer, montert ca 1990.

Altan er oppført med impregnerte materialer på punktfundamenter. Rekkverk er malt.

Trapp til hovedinngang er utført i galvanisert stål.

Trapp til altan er oppført med impregnerte materialer som er beiset/malt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Loftetasje.

Det er teppebelegg på gulv i gang og på ett soverom, laminat i garderobe og toalettrom, tregulv på øvrige rom.

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

1 etasje.

Det er laminat på gulv i stuer, gang og soverom, belegg på vindfang og kjøkken.

På vegger er det tapet i stue og kjøkken, malte plater i vindfang, gang og soverom og panel i stue(opprinnelig soverom). I himlinger er det malte himlingsplater i alle rom unntatt stue(opprinnelig soverom) der det er panel.

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Vurderes å ha normal stivhet for byggeåret.

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

Pipe i stue fra byggeåret, oppført med lettklinkerelementer tilkoblet peis innsats med ukjent alder.

Feieluke på loft er murt igjen bak luken i følge opplysninger fra eier.

Det er montert stålørspipe og vedovn i stue som opprinnelig var ett soverom.

Trapp til loftetasjen har malte overflater og teppe på trinn for sklisikring.

Innvendige dører har finerte dørblad som i enkelte rom er malt i kjeller og på loftetasjen, malte trekarmmer.

På 1 etasjen er det malte formpressede dørblad og malte trekarmmer.

Dør til kjøkken er en foldedør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er i følge opplysninger mottatt på befaringsdagen renoverert i 2004. Gjeldende forskrift 1997-2010.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler.

Det er plastsluk i rommet, tettesikt er utført med smøremembran.

Det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene.

Det er ikke synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett (steam dusj), toalett og servant på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog.

Rommet har naturlig ventilering med ventil i vegg og vindu som kan åpnes.

Tilluft under dør.

Det er avtrekkskanal med avkast i vegg fra dusjkabinett.

Det ble tatt hull for fuktkontroll fra underside av rommet ved sluket uten å påvise tegn til fukt eller skader.

Vaskerom

Rommet er originalt slik det ble bygd da boligen ble oppført.

Det er perginolbelegg på gulv med oppbrett på vegger, malte plater på vegger og i himlingen.

Det ble tatt hull for fuktkontroll under sluket og det ble målt med pigger i panel himling ved sluket flere steder uten å påvise tegn til fukt eller skader.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen ble montert i 2002 og har eikefronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag.

Det er installert oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og microovn.

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Avtrekksviften har oppnådd en alder der en må forvente at det kan bli behov for utskifting selv om den fungerer nå.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er laminat på gulv, malte plater på vegger og malt panel i himlingen.

Rommet er utstyrt med toalett og servant på skapinnredning med folierte fronter og skrog.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med kobberør. Anlegget har noe varierende alder, men deler av dette er fra byggeåret.

Avløpsanlegget er utført med plastrør og malmrør. Anlegget har noe varierende alder, malmrør er fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i enkelte vinduskarmmer.

Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert på veg i stue.

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller, ca 150 liter, ukjent alder, kan være fra byggeåret.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med skrusikringer. Anlegget har 35A hovedsikring og 14 underkurser hvorav 1 stk 25A, 1 stk 20A, 3 stk 16A, 8 stk 10A og 1 stk reserve kurs.

Beskrivelse av eiendommen

Det er installert røykvarslere og slukkeapparat i boligen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er i følge opplysninger gitt på befaringsdagen byttet drenering og montert utvendig fuktsikring på grunnmuren langs nordside av boligen ca 1985. Øvrig drenering er fra byggeåret. Fuktsikring på øvrige vegger er utført med asfalteremulsjon og det er lagt bølgeaternitt plater inntil muren, noe som var en normal utførelse på oppføringstiden.

Grunnmur er oppført med betongstein som er pusset og malt på utside.

Eiendommen ligger i terreng som skrår lett mot sør og øst.

Det utvendige vann og avløpsanlegget er utført med plastrør og ble lagt nytt i 2011 i følge eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger tegninger av boligen, men de stemmer ikke helt med faktiske forhold.

Ikke søknads pliktige endringer.

Innvendig planløsning stemmer ikke helt på loft etasjen, det er oppført noen skillevegger.

Innvendig planløsning stemmer ikke helt på 1 etasjen, det er flyttet på noen dører.

Innvendig planløsning stemmer ikke helt i kjeller.

Søknads pliktige endringer på grunn av fasadeendring.

Ytterdør på vaskerom er fjernet og erstattet med et vindu,

vindu på østvegg på vaskerom er fjernet.

På tegninger er det vist 3 stk vinduer i sørvegg på stue, det er kun montert 2 stk.

Garasje

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

Garasjen er bygd noe mindre enn det som tegninger viser.

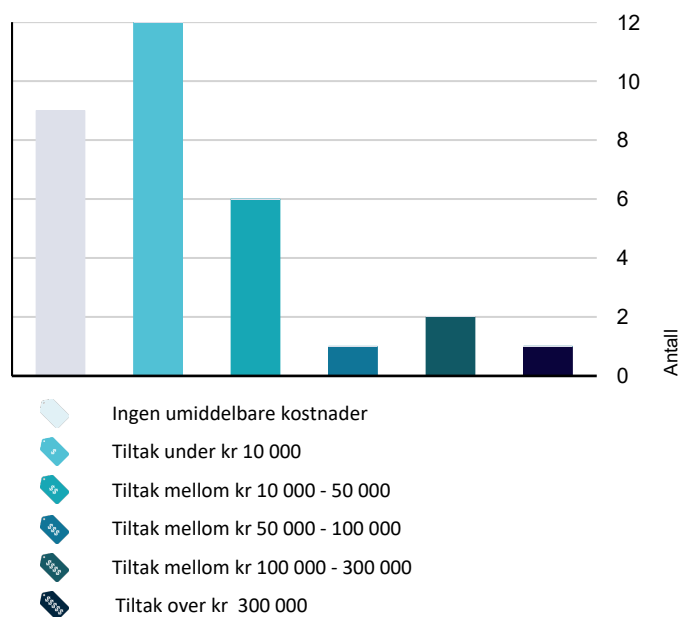
Sammendrag av boligens tilstand

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 tunge møbler/tepper da eier/selger opplyser at det ikke er noen skjulte skader, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier.

Arealene er målt inkludert arealer under trapper og eventuelle sjakter og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell [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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1966

Kommentar
Oppgitt av eier

Standard

Boligen har en normal standard for byggeåret

Vedlikehold

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Byttet vindu på soverom mot sør og vinduer på kjøkken
2015	Modernisering	Byttet vinduer i sørvegg på stue.
2011	Modernisering	Utvendig vann og avløpsanlegg montert nytt og tilkoblet kommunalt anlegg. Altan oppført.
2004	Modernisering	Bad renovert. Nytt vindu på bad og vaskerom.
2002	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning.
1990	Modernisering	Ca 1990. Montert ny balkongdør i stue.
1985	Modernisering	Ca 1985. Fuktsikring på grunnmur og ny drenering langs nordvegg.
1980	Modernisering	Ca 1980. Byttet øvrige vinduer på 1 etasjen samt alle vinduer på loftetasjen med unntak av ett i vestvegg.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein, besiktiget fra bakkenivå på grunn av snø på taket.

Det er ukjent alder på taktekingen og undertaket, trolig fra byggeåret.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert beslag mellom taktekingen og takrennen, medfører økt fukt belastning på den nedre lekten og kortere levetid på denne.

Den nedre lekten er ikke montert riktig, den er for lav og det medfører at takstein ikke ligger med samme fall/vinkel som den øvrige taksteinen, dette har kun visuell betydning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må monteres beslag på nedkant av taket for å lukke avviket, den nedre lekten bør da påføres slik at taksteinen blir liggende med riktig fall/vinkel.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål.
Piper har heldekkende beslag over tak

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Renner er kun innsisert fra bakkenivå, det er ikke mulig å si om disse er montert med fall til nedløp da det var snø i rennene på befaringsdagen.

Bend på nedløpet på sørøst side er montert feil, vann renner ut av røret.

Det er benyttet tape på taknedløpet på nordøst side, uvisst av hvilken grunn.

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

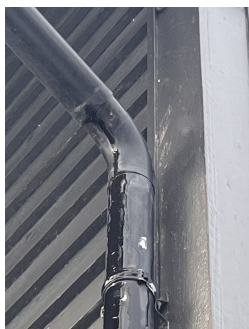
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det var ikke krav til snøfangere da boligen ble oppført, vær oppmerksom ved bruk, ras fra taket kan forårsake skade. anbefaler å montere snøfangere av denne grunn.

Feil på taknedløpene må utbedres, vann som renner på utside av rør påvirker underliggende bygningsdeler negativt, kostnad for dette medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bend på nedløp er montert feil, vann renner ut i skjøter.



Det er benyttet tape på taknedløp på nordøst side.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med bindingsverk fra byggeåret og kledt på utside med liggende malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Lufting bak kledningen er stengt av ned nedre lekten bak kledningen.

Avviket medfører at vann som kommer inn bak kledningen kan ikke renne ut i nedkant på veggen og dårlig luftsirkulasjon, dette gir økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon.

Det er ikke montert musesperre i hjørner på bygningen, dette medfører at mus kan ta seg inn.

Det er montert plast på kald side av knevegger på loftetasjen, plast skal ligge på varm side.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musesperre må etableres.

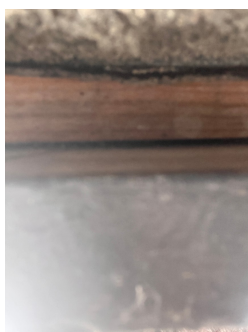
Tilstandsrapport

Kostnad for musesperre medtatt.

Lufting bør forbedres.

Plast på knevegger må byttes ut med diffusjonsåpen vindsperre.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ikke lufting bak kledningen.



Mangler musesperre i hjørner.



Plast på kald side på knevegger.



Plast på kald side på knevegger.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygget takkonstruksjon, med bordtro undertak.

Vurdering av avvik:

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

Det er fuktmerker i bordtro flere steder, på nordvest side er det noe utslag på fuktmåler (18,4 vektprosent), trolig vann som driver inn under underlagspappen på bordtroen.

Det ser ut for at det generelt er laget et lufteskikt mellom bordtro og isoleringen, men det ser ut for at dette mangler på enkelte deler av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å avklare om det mangler lufting på deler av taket.

Årsak til at det er fukt i bordtro må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Hjørne mot sørvest



Hjørne mot nordvest



ved rør for kloakklufting, usikkert om det er etablert lufting over isolasjon.

TG 2 Vinduer

Vinduer har malte trekarmer med 2 lags glass med unntak av vinduer på kjøkken der det er 3 lags glass noen vinduer med koblede glassrammer.

Vurdering av avvik:

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

Omramming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold.

Anbefalt avstand i bygghåndboken 523.701 er minimum 6mm spalte.

Koblet vindu på loft har merker etter kondensvann. Innvendig kondensering på glass er vanlig og kommer av for lite utlufting. Dette sliter og kan lage råteskader på glassrammen.

Det er sprekk i ett glass i vindu i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avvikene må omrammingen kuttes slik at det blir luftespalte mot vannbrett og etableres avstand mellom vannbrett og underkant av bordkledningen.

Sprukket glass må byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Merker etter kondensvann, koblet vindu på loft.



Omramming helt ned på vannbrett



Ikke spalte mellom vannbrett og kledning



Mangler beslag under vindu

Dører

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmer, ukjent alder.
Balkongdør har malte overflater og 2 lags glass, malte trekarmer, montert ca 1990.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Balkongdør har noe slitasje i nedkant på dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørbladet bør overflatebehandles.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan er oppført med impregnerte materialer på punktfundamenter. Rekkverk er malt.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Enkelte søyler/stopler er montert direkte ned på terreng.
Dette medfører økt slitasje/risiko for råteskader på søylen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å endre dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Utvendige trapper

Trapp til hovedinngang er utført i galvanisert stål.
Trapp til altan er oppført med impregnerte materialer som er beiset/malt.

Vurdering av avvik:

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

Høyde og åpninger på rekkverk på trapp til altan må bygges om for å tilfredsstille krav da denne ble oppført i 2011.

Høyde og åpninger på trapp til hovedinngang var tillatt da boligen ble oppført.

Avvikene medfører økt sikkerhetsrisiko, spesielt åpninger i rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det anbefales å gjøre tiltak også vedrørende åpninger i rekkverket på trapp til hovedinngangen da disse er såpass store at de utgjør en sikkerhetsrisiko.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Trapp til altan, store åpninger i rekkverket



Trapp til altan, høyde på rekkverk under 90 cm



Trapp til hovedinngang, store åpninger i rekkverket



Trapp hovedinngang, høyde på rekkverk under 90 cm

INNENDIG

Overflater

Løftetasje.

Det er teppebelegg på gulv i gang og på ett soverom, laminat i garderobe og toalettrom, tregulv på øvrige rom.

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

1 etasje.

Det er laminat på gulv i stuer, gang og soverom, belegg på vindfang og kjøkken.

På vegger er det tapet i stue og kjøkken, malte plater i vindfang, gang og soverom og panel i stue(opprinnelig soverom). I himlinger er det malte himlingsplater i alle rom unntatt stue(opprinnelig soverom) der det er panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater på 1 etasjen er generelt i fin stand med kun beskjedne bruksslitasje, det er enkelte åpninger i laminatskjøter som medfører risiko for at vann kan trenge ned i laminaten og medføre fuktsvelling.

Overflater på loftetasjen har noe bruksmerker og teppebelegg på soverom er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

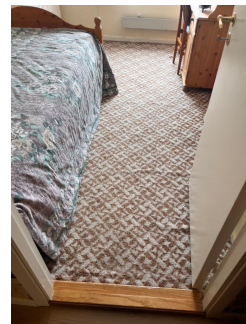
Det må påregnes noe behov for overflate oppussing og utbedringer

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

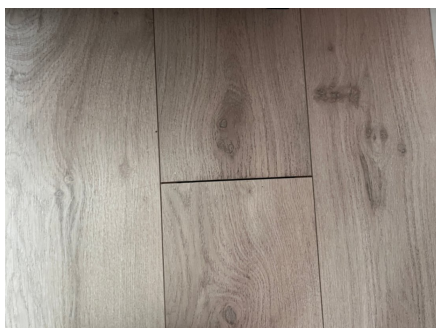
Tilstandsrapport



Merker på gulv.



Slitt teppebelegg.



Åpninger i skjøter på laminat i stue

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Vurderes å ha normal stivhet for byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Planavvik i stue og gang utgjør 20mm målt i hele rommet.

Planavvik i stue(opprinnelig soverom) utgjør 21mm målt i hele rommet.

Tilsvarende planavvik på enkelte rom på loftetasjen.

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

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m³

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i stue fra byggeåret, oppført med lettklinkerelementer tilkoblet peis innsats med ukjent alder. Feieluke på loft er murt igjen bak luken i følge opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pipen er ikke inspisert på taket på grunn av snø på taket, det kan derfor være feil på beslag som ikke er oppdaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipebeslaget bør undersøkes ytterligere når det er forhold for dette, kostnad for undersøkelse medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Peis innsats i stue



Feieluke bak skap, skal være murt igjen bak luken.



Sotluke i kjeller.



TG 1 Pipe og ildsted - 2

Det er montert stålørspipe og vedovn i stue som opprinnelig var ett soverom.

Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble borret hull for fuktkontroll i innforet vegg mot sør, måleapparat viste 20 vektprosent fukt, noe som ligger over det som defineres som nivå for at risiko for at skade kan utvikles. Iht. NS 3514:2020 (antatt gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning iht. § 2-15. Rom under terreng) settes kritisk fuktnivå for konstruksjoner som vegger under terrengnivå til 15 vektprosent. Vegger under terreng som er innekledd betraktes som risikokonstruksjon, og anbefales generelt ytterligere kontrollert. Drenering og fuktsikring av grunnmur har begrenset levetid. Svekket drenering/fuktsikring kan medføre fuktskader i sjiktet bak overflater på utforede vegger og oppfôret gulv. Disse fuktskadene kan oppstå før fuktigheten kan oppdages/registreres på innvendig overflate. Oppfôret gulv og utforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon, også med tanke på kondensproblematikk.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er kjeller med vegger delvis under terreng. Hulltaking tatt mot sør.- 20 vektprosent ansees som godt over kritisk fuktnivå iht. NS 3514:2020 (antatt gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning iht. § 2-15. Rom under terreng) settes kritisk fuktnivå for konstruksjoner som vegger under terrengnivå til 15 vektprosent.

Forholdet indikerer at utvendig fuktsikring og drenering ikke fungerer som den skal.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det må foretas tiltak utvendig på grunnmuren for å hindre vanninntrenging.

Generelt anbefales det å ikke ha innforede vegger under grunn slik som dette da risikoen for skader er stor.

Kostnad for å fjerne innforinger medtatt. kostnad for utvendig fuktsikring medtatt på punktet drenering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Målt med pigger i bunn på vegg mot sør.



Synlig fukt på innside av grunnmur i hjørne mot nordøst



Vegg mot nord



Synlig fukt på innside av grunnmur mot nord

Innvendige trapper

Trapp til loftetasjen har malte overflater og teppe på trinn for skliskring.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler rekkverk i trapp til kjeller og åpninger mellom trinn er større enn 10 cm som er dagens krav.

Det mangler håndløper på vegg på trapp til loftetasjen.

Avvikene medfører fare for fallskader.

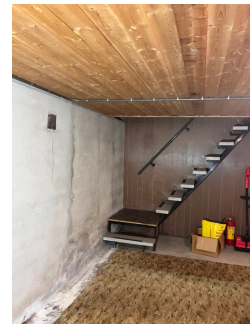
Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler håndløper på vegg



Mangler rekkverk

Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendige dører har finerte dørblad som i enkelte rom er malt i kjeller og på loftetasjen, malte trekarmer.
På 1 etasjen er det malte formpressede dørblad og malte trekarmer.

Dør til kjøkken er en foldedør.

Vurdering av avvik:

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

Det er en dør i kjeller som tar i karmen og trenger justering.

Dører, larmer og listverk har normale bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Badet er i følge opplysninger mottatt på befaringsdagen renvert i 2004. Gjeldende forskrift 1997-2010.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen

Årstall: 2004

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

Vindu er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmer/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

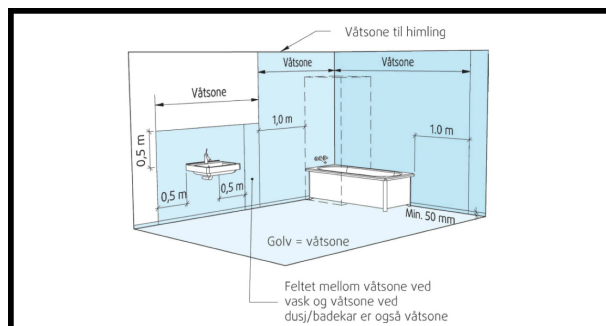
Vedrørende vindu i våtsone, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp.

Rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu er plassert i våtsone.



Omfang våtsone

1 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er ikke fall til sluket, laveste punkt på gulvet er ved vegg mot nord i rommet, det vil si litt motfall til sluket. Høydeforskjell sluk til oppkant under dør er mindre enn 25mm. Avvik medfører at eventuelt lekkasjevann ikke renner til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Liten oppkant under dør.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet, tettesjikt er utført med smøremembran. Det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene. Det er ikke synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Membran tettesjiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 15 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen. Sluket er plassert midt under dusjkabinettet, litt tungvint adkomst for renhold, men det er mulig. Det er ikke synlig slukmansjett under klemring i sluket og det er ikke fuget rundt rørgjennomføringer i vegg.

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

Tilstandsrapport



Plastsluk



Ikke fuget rundt rør i vegg



Ikke fuget rundt rør i vegg



Ikke fuget rundt rør i vegg

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett (steamdusj), toalett og servant på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er noe fuktsvelling på skapskroget.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

For å få TG 0 eller 1 må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilering med ventil i vegg og vindu som kan åpnes.

Tilluft under dør.

Det er avtrekkskanal med avkast i vegg fra dusjkabinett.

Tilstandsrapport

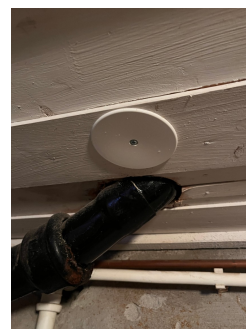
Årstill: 2004

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull for fuktkontroll fra underside av rommet ved sluket uten å påvise tegn til fukt eller skader.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Rommet er originalt slik det ble bygd da boligen ble oppført.

Det er perginolbelegg på gulv med oppbrett på vegger, malte plater på vegger og i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Belegg på gulv er stedvis løsnet og løsningen rundt sluk og rørgjennomføringer er ikke tett. Jernsluk fra byggeåret har ikke klemring og det vil ikke være mulig å få til en vanntett løsning med et slikt sluk.

Rommet må renoveres for å tilfredsstille krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull for fuktkontroll under sluket og det ble målt med pigger i panelhimling ved sluket flere steder uten å påvise tegn til fukt eller skader. Ved hulltaking under sluket laget jeg merke i sluket med boret, men det ble ikke lekkasje som følge av dette. Sluket må uansett byttes i forbindelse med renoveringen.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen ble montert i 2002 og har eikefronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og microovn.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er noe fuktsvelling på skrog i benkeskapet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få TG 0 eller 1 må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktsvelling på skapskrog i benkeskapet.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Avtrekksviften har oppnådd en alder der en må forvente at det kan bli behov for utskifting selv om den fungerer nå.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er laminat på gulv, malte plater på vegger og malt panel i himlingen.
Rommet er utstyrt med toalett og servant på skapinnredning 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.

Det er ingen ventilerings i rommet utover vindu som kan åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med kobberør. Anlegget har noe varierende alder, men noe er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran under luke i gulv.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør og malmrør. Anlegget har noe varierende alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Malmrør med jordingsmuffe og stakeluke, samt noen plastrør.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i enkelte vinduskarmer. Mekanisk avtrekk på kjøkken.

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 inneklimate.

Konsekvens/tiltak

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

Ventiler i vinduer er ikke tilstrekkelig sammenlignet med veggventiler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert på veg i stue.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Varmepumper som dette har normalt en levetid på 10 til 16 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Anbefaler service på anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller, ca 150 liter, ukjent alder, kan være fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

På grunn av alder må det påregnes utskifting på relativt kort sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



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

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

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med skrusikringer. Anlegget har 35A hovedsikring og 14 underkurser hvorav 1 stk 25A, 1 stk 20A, 3 stk 16A, 8 stk 10A og 1 stk reserve kurs.

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.

1966 Det er utført arbeider på anlegget etter byggeåret, men ikke en total rehabilitering.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring på vedlikeholdsarbeid på anlegget datert 21.8.2021

Det er ikke beskrevet hva som ble utført da.

Det ble utført arbeider på anlegget i 2002 da kjøkkenet ble byttet og i 2004 da badet ble renoveret, det foreligger ikke samsvarserklæringer på dette.

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

Nei Anlegget ble sist kontrollert av DLE den 6.2.2006 det ble ikke funnet feil på anlegget da.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpill 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Tilstandsrapport

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 Det er ingen åpenbare feil på anlegget, men på grunn av anleggets alder og manglende kunnskap på området anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

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

Det er installert røykvarslere og slukkeapparat 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 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er i følge opplysninger gitt på befaringsdagen byttet drenering og montert utvendig fuktsikring på grunnmuren langs nordside av boligen ca 1985. Øvrig drenering er fra byggeåret. Fuktsikring på øvrige vegger er utført med asfaltemulsjon og det er lagt bølgeeternitt plater inntil muren, noe som var en normal utførelse på oppføringstiden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Basert på synlig forhold i kjeller har drenering og utvendig fuktsikring begrenset funksjon.

Bølgeeternittplatene inneholder asbest og må håndteres med verneutstyr og deponeres på godkjent anlegg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

For å lukke avviket må drenering og utvendig fuksikring byttes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Langs østvegg synlige eternittplater.



Hjørne nordøst, svak løsning med vannutkast like inntil grunnmur og ikke tilfredsstillende fuksikring på muren.



Synlig fuksikring på nordsiden.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført med betongstein som er pusset og malt på utside.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er noe horisontale riss/sprekker i grunnmuren spesielt på nordsiden, trolig på grunn av jord trykk. Godt synlig på innside. Det er også noen skrå riss i muren som indikerer noe setninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på eventuell utvikling av sprekke.

Ved utskifting av drenering bør det tilfylles med masser som gir mindre trykk på grunnmuren.

Anbefaler å isolere grunnmuren utvendig når dreneringen skal byttes, det vil være en måte å hindre at det vil oppstå fukt i innforede vegger mot grunnmuren.

Slik grunnmuren er nå vil det selv med ny drenering og vorteplast likevel kunne bli fukt i innforede vegger på grunn av kondens.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenghorhold

Eiendommen ligger i terrenn som skrår lett mot sør og øst.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

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

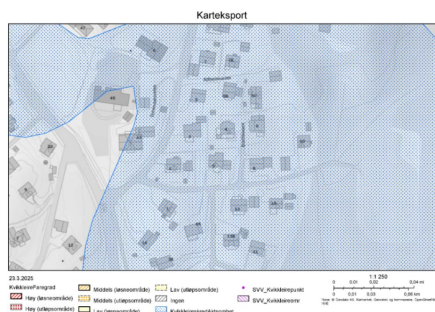
Et eventuelt ras/utglidning i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på endringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det utvendige vann og avløpsanlegget er utført med plastrør og ble lagt nytt i 2011 i følge eier.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Stoppekran og spylepunkt.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1966

Kommentar

Byningen er ombygd med ny takkonstruksjon i 2013

Standard

Garasjen har en god standard for formålet.

Vedlikehold

Bygningen er godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasjen er oppført på støpt plate på mark, vegger er oppført med bindingsverk som er kledd på utside med malt liggende bordkledning og innvendig med malte plater.

Sal takkonstruksjon som er tekket med pappshingel, lakkerte stålrenner og nedløp.

Isolerte leddheiseporter i stål med fjernbetjent åpner, vindu har 2 lags glass og malte trekarmer.

Tomten på utside av port er gruset.

Garasjen er i god stand og har god standard for formålet.

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

Tilbygg / modernisering

2013	Ombygging	Bygningen ble ombygget med nytt saltak og modernisert i 2013.
------	-----------	---

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 650 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	340 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	290 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 940 000
------------------------------------	------------	------------------

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

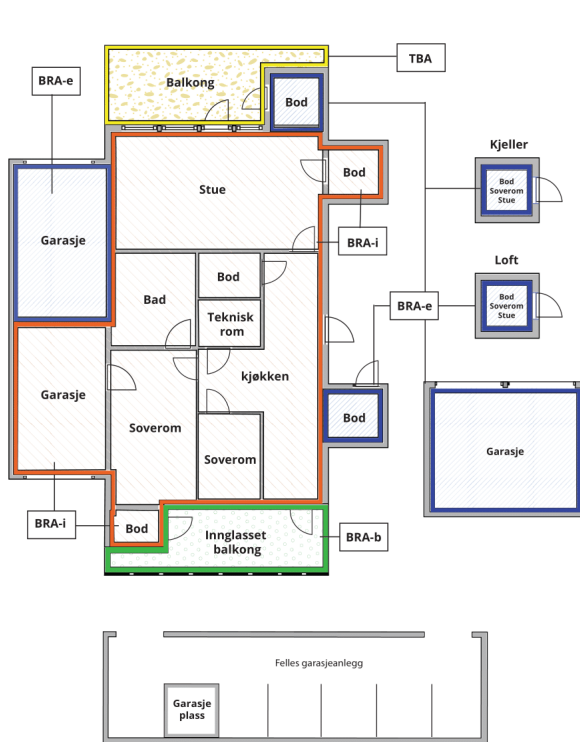
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	53			53	
1 Etasje	106			106	28
Kjeller	99			99	
SUM	258				28
SUM BRA	258				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, Toalettrom, Soverom, Garderobe, Soverom 2, Bod, Kott, Kott 2, Kott 3		
1 Etasje	Vindfang, Gang, Stue/ opprinnelig soverom, Bad, Soverom, Vaskerom, Kjøkken, Stue		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4, Bod, Bod 2		

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal på kaldloft/kott er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger av boligen, men de stemmer ikke helt med faktiske forhold.

Ikke søknads pliktige endringer.

Innvendig planløsning stemmer ikke helt på loft etasjen, det er oppført noen skillevegger.

Innvendig planløsning stemmer ikke helt på 1 etasjen, det er flyttet på noen dører.

Innvendig planløsning stemmer ikke helt i kjeller.

Søknads pliktige endringer på grunn av fasadeendring.

Ytterdør på vaskerom er fjernet og erstattet med et vindu, vindu på østvegg på vaskerom er fjernet.

På tegninger er det vist 3 stk vinduer i sørvegg på stue, det er kun montert 2 stk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Etasjehøyde på loftetasjen er ca 2,35m.

Etasjehøyde på 1 etasjen er ca 2,45m.

Etasjehøyde i kjeller er ca 2,1m.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er bygd noe mindre enn det som tegninger viser.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	159	99
Garasje	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Gunhild Liv Rønningen	Kunde
	Britt Wenche Engdahl	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	141	324		0	830.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Alfheimveien 3

Hjemmelshaver

Rønningen Gunhild Liv

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Alfheim er et meget barnevennlig område med kort vei til både Hjortsberg barneskole og Strupe ungdomsskole. På Brødløs er det flere dagligvareforretninger. Gangavstand til sentrum. Utsikt til festningen og gode solforhold.

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

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035 gjeldende fra 16.2.2023

Områdenavn BA 30.

Området er ikke omfattet av noen reguleringsplan.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og noe beplantning. Gruset innkjørsel med god plass for parkering.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst en avtale som gjelder vedlikehold av felles private stikkledninger for vann og avløp.

Tinglyst 2.11.2011

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	
2 176 100	2025	
Formuesverdi	År	Kommentar
1 002 816	2024	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Uskifte

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest ombygging av garasje	18.12.2015		Gjennomgått	2	Nei
Elvia	03.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Regulering	16.02.2023		Gjennomgått	61	Nei
Grunnkart	05.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport	05.03.2025		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger Bolig			Gjennomgått	6	Nei
Tegninger garasje	14.04.2013		Gjennomgått	4	Nei
Brannforebyggende enhet	05.03.2025	Siste tilsyn utført 23.2.2024 Siste feiing utført 2.6.2023 Det er ikke registrert anmerkninger på anlegget.	Gjennomgått	2	Nei
NVE	23.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Områdeanalyse	17.02.2025		Gjennomgått	4	Nei
Boligmappa			Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	31.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/CY2072>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon