

Tilstandsrapport



Enebolig



Eskevikveien 54, 1767 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 158, bnr. 56

Sum areal alle bygg: BRA: 307 m² BRA-i: 257 m²



Befaringsdato: 17.06.2025

Rapportdato: 25.08.2025

Oppdragsnr.: 13324-1636

Referansenummer: PU1995

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. 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 • 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 • 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.



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.



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

Huset er opprinnelig fra 1970. Fra tidlig vinter 2023 har huset gjennomgått en total renovering fra grunnmur og opp. Det har blitt revet helt ned til reisverket før det har blitt bygd opp igjen etter TEK17 standard med noen unntak som gjelder for eksempel isolasjon i tak og vannstoppesystemer. Det er brukt mye tid rundt grunnarbeidet i huset, bæring er byttet eller forsterket gjennomgående i huset. Gulvet er forsterket og høvlet rett for ekstra takhøyde, tak/vegger er rettet. Det er isolert i taket med innblåst Hunton trefiber isolasjon sammen med asfaltplater og hunton sin egen Intello+ duk. Vegger er utført 5cm i kald sone samt 5cm i varm sone. Gulvet er bygd opp med slisset sponplater, varme fordelene aluminiumsplater, gulv gips, Pergo underlag før Pergo enstavs laminat gulv. Samtlige vinduer og overganger vegg/tak er forsterket med stålprofiler for optimal styrke og minimal risiko for sprekker. Det er OSP plater bak gipsen på samtlige vegger unntatt langsiden mot bakgården, det er gjort på den måten så det skal være enkelt og henge opp gjenstander på veggene. Det er to ventilasjonsanlegg i huset, en for stue, kjøkken og gang samt et eget anlegg for soverom/bad. Det er gjort på denne måten med hensikt om og kunne ha to forskjellige klimasoner i huset. Det er generelt benyttet materialer av høy kvalitet gjennom hele renoverings prosessen.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med papp, ukjent alder.

Renner er plassbygget med trekonstruksjoner som er tekket med papp, rennene er bygd på utside av vegg i gesims kassen, nedløpsrør av stål.

Pipe har heldekkende beslag og elektrisk vifte på toppen.

Det er en gjennomføring i taket etter tidligere pipe, denne er ikke i bruk og er tettet.

Yttervegger er oppført med 10 cm isolert bindingsverk. Veggene ble utført og isolert i 2023 med 5cm isolasjon på utside og 5cm isolasjon på innside, all isolasjon er byttet. Det innerste isolasjons laget er lagt på innside av dampspærren. Utside er kledd med stående luftet gran kledning. Innside er kledd med malte plater utenpå OSB plater.

Taket er oppbygget med plassbygget tre konstruksjon som er opplagt på bærende stålbjelker og på yttervegger.

Det er ikke mulig å se hvordan lufting av konstruksjonen er ivaretatt, hele konstruksjonen er gjenbygget.

Taket er ifølge eier kryssløst og har vindspærre med asfaltplater, konstruksjonen er isolert med Hunton trefiber som er blåst inn, denne har en tykkelse på 21 til 26cm. Det er benyttet Intello + dampspærre under konstruksjonen.

Selve takkonstruksjonen er fra opprinnelig byggeår, alt øvrig er fornyet i forbindelse med renoveringen.

Tak over innglasset balkong/hagestue er utført med stål profiler og Polykarbonat plater.

Vinduer har malte trekarmer med lakkert aluminiumskledning utvendig, 3 lags isolerglass.

Ytterdører på 1 etasje og i kjeller har malt isolert dørblad og malte trekarmer, hovedinngangsdør er byttet i 2023, bi-inngang og dør i kjeller er ikke oppgitt alder på, men relativt nye.

Ytterdør til garasje har malte overflater og malt trekarm, ukjent alder.

Balkongdør på soverom og balkongdør i stue har malte trekarmer

med lakkert aluminiumskledning utvendig og 3 lags isolerglass, montert nye i 2023.

Balkongskyvedør i stue har malte trekarmer og utvendig lakkert aluminiumskledning og 3 lags isolerglass, ny i 2023.

Terrasser er oppført med impregnerte materialer som er beiset. Utvendig trapp til hovedinngang er oppført med impregnerte materialer, ny 2023.

Trapp i forbindelse med bi-inngang er en granittstein, montert i 2023.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1 etasje. Alt nytt i 2022-23. Det er laminat på gulv i alle rom unntatt i entre der det er fliser. Det er vannbåren varme i gulv på alle rom i etasjen. På vegger og himlinger er det malte plater. På de fleste vegger er det montert OSB plater bak gipsplatene.

Etasjeskille er utført med trebjelkelag. Opprettet og forsterket i forbindelse med renoveringen.

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

Pipe er av teglstein fra byggeåret og nyere vedovn er montert i innglasset balkong/hagestue.

Det er fliser på gulv i kjellerstue, boder og gang, malt betong og ubehandlet betong i uinnredet kjeller, ukjent alder.

Yttervegger har malte pussede overflater. Skillevegger er oppført delvis med murte vegger og delvis med bindingsverks vegger som er kledd med plater/panel.

I himlinger er det malte plater og panel.

Trapp til kjeller har malte vanger og fliser på trinn.

Innvendige dører på 1 etasjen har malte kompakte dørblad og malte trekarmer som er bestilt med full veggtykkelse, det vil si at det ikke er benyttet foringer, dørene har generelt flate terskler.

Dør mellom entre og soveroms avdeling har glassfelt og anslags terskel, terskel på døren er for å ha to klimasoner i boligen.

Dører i kjeller er eldre, malte formpressede dørblad og malte trekarmer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etasje.

Badet er bygd nytt i 2023, gjeldende forskrift 2017. Det er fremvist dokumentasjon på arbeidene i form av sjekklister fra utførende av tetteskikt.

Det er fliser på vegger og malte plate i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med vannbåren varme.

Det er montert vegg sluk av rustfritt stål, det er opplyst benyttet smøremembran i rommet.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassvegg, badekar, veggmontert toalett og servant i heldekkende porselens plate på skapinnredning med eikefronter.

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon. Tilluft under døren.

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

Vaskerom

Rommet er ikke bygget som våtrom, det har opprinnelig vært benyttet som fyrrom.

Det er ikke noen form for membran/tekkeskikt på vegger og gulv. Sluk fra byggeåret.

Det er flere fliser med bom/hulrom under og det er ikke fall til

Beskrivelse av eiendommen

sluket, motfall på deler av gulvet.

Rommet er nylig oppussert på vegger og har ny himling, fliser på gulv med ukjent alder.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner, vegger i rommet er utført med leca, hulltaking ikke mulig.

Bad

Det er ikke oppgitt når rommet er etablert/bygd.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er lite fall på gulvet generelt og det er lite fall lokalt i dusjnisen.

Lekkasjevann fra installasjoner på badet vil kunne renne til sluket før det renner ut av rommet, men det vil bli vann over det meste av gulvet før det renner inn i dusjnisen på grunn av en list under døren til dusjen som er ca 12mm høy. Høyde på oppkant under døren er ca 25mm, og høyde på oppkant under dør til badstue er ca 40mm høy. Det er plastsluk i rommet og tetteskikt er utført med smøremembran.

Sluk under badekar er ikke tilgjengelig.

Rommet er utstyrt med massasje badekar, veggmontert toalett, servant på vegg braketter og dusj på vegg som er avskjermet med vegg av glassbyggerstein og glassdør.

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i himlingen med kanal ut under trappen for hovedinngangen. Vifte nylig byttet.

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

Måleapparat viste 11,2 vektprosent ved måling med pigger i svill på vegg.

Dette utelukker ikke at det kan være fukt/skader andre steder på rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er ny og har heltre beisede fronter og folierte skrog. Kompakt laminat benkeplate med kompositt benkebeslag.

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

Innredningen har kun normale små bruksmerker. Komfyrvakt er ikke montert, men er innkjøpt, det er ikke montert lekkasjedetektor.

Koketoppen har integrert avtrekk med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstu har fliser på gulv og panel på vegger og i himlingen.

Elektrisk ovn, ukjent alder, fungerer i følge eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget på 1 etasjen er utskiftet, det er benyttet rør i rør system, fordeler staver er plassert på vegg i kjeller.

Vannledningsanlegget i kjeller er utført med kobberrør med ukjent alder, noe kan være fra byggeåret.

Det meste av det synlige anlegget er utført med plastrør, hele anlegget for 1 etasjen er utskiftet i 2023.

Rør under gulv i kjeller er ut fra det som er synlig av røroppstikk utført med malmrør fra byggeåret.

Boligen har balansert ventilasjon på 1 etasjen, det er montert ett aggregat som ivaretar stue og kjøkken og det er montert ett aggregat som ivaretar soverommene og badet.

Aggregat for stue og kjøkken er plassert i himling i trapperom til kjeller, montert i 2023, og aggregat for soverom/bad er montert i

uinnredet del av kjeller, nylig tatt i bruk.

Gulv varmeanlegget på 1 etasjen driftes med Valliant elektrokjel på 9kW

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet i kjelleren, 300 liter, ukjent alder.

Det er vannbåren varme i gulv på hele 1 etasjen, montert i 2023.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med 50A hovedsikring.

Anlegget har 26 underkurser hvorav 1 stk 32A, 1 stk 25A, 1 stk 20A, 1 stk 16A, 20 stk 15A og 2 stk 10A kurser. Hele anlegget er nytt i 1 etasjen.

Det er installert røykvarslere og slukkeapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ukjent alder og utførelse på drenering, det er synlig vorteplast på utside av grunnmuren.

Grunnmuren er oppført med lettklinker blokker som er pusset og malt utvendig og delvis innvendig.

Det er ført opp støttemurer i betongstein ved inngang til kjeller.

Eiendommen ligger i flatt terreng,

Vann og avløp er tilkoblet kommunalt anlegg, røranlegg antas å være fra byggeåret, ukjent type rør.

Avløpsanlegget ble tilkoblet kommunalt anlegg i 1995.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger

7 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er fremvist tegninger fra da boligen ble oppført, disse stemmer ikke med dagens bruk, planløsninger og fasader. fasadeendringer er søknads pliktige, endringer på innvendig planløsning på 1 etasjen er ikke søknads pliktige. Endringer i innvendig planløsning i kjeller er søknads pliktige da det er bruksendring på enkelte arealer.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger av bygningen i kommunens arkiver.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger av bygningen i kommunens arkiver.

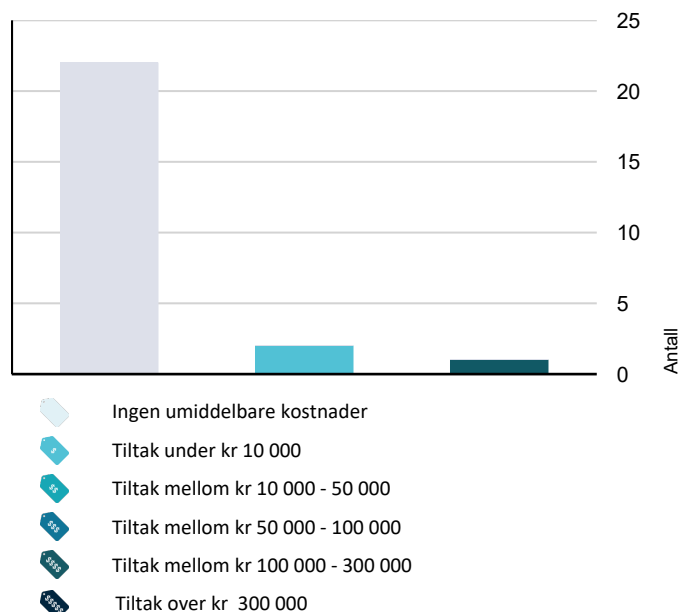
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå og på taket. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper da eier/selger opplyser at det ikke er noen skjulte skader, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier. Arealene er målt inkludert arealer i 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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2

[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 > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Boligen ble oppført i 1970 og tatt i bruk 1971.

Standard

Hele boligen er renovert på utside og på 1 etasjen innvendig i årene 2022-2025 og har en standard som er opp mot tek 17 krav med hensyn til energibehov og tekniske installasjoner.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	
1995	Modernisering	Tilkoblet avløp på kommunalt anlegg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med papp, ukjent alder.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert vannansamlinger på taktekingen.

Fall på deler av taket er noe mindre enn 1:40 som er minste anbefalte fall på takflatene og fall på plassbygget renne er mindre enn 1:60 ref. bygghandboka 525.207

Dette medfører små vannansamlinger som øker risikoen for lekkasjer.

Skjøten mellom takpapp som ligger i forskjellig retning er et risikoområde for lekkasje, tilstanden bør vurderes årlig.

Det er ikke mulig å se hvordan papp tekkingen er avsluttet under beslagene på gesimsen, stedvis lav oppkant på gesims, det er opplyst av eier at pappen ligger godt inn på gesims under beslaget, det er nye gesims beslag.

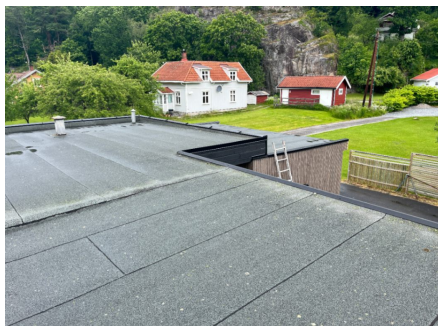
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slike tak med lite fall bør kontrolleres jevnlig for skader og rengjøres ved behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Lav gesimskant



Vannansamling



Område der det er risiko for at sammenføyningen kan løsne.

Nedløp og beslag

Renner er plassbygget med trekonstruksjoner som er teknet med papp, rennene er bygd på utside av vegg i gesims kassen, nedløpsrør av stål. Pipe har heldekkende beslag og elektrisk vifte på toppen.

Det er en gjennomføring i taket etter tidligere pipe, denne er ikke i bruk og er tettet.

Det er eldre tak hatter av sink, disse var noe slitt, men er overflate behandlet, pusset, primet og lakkert etter befaringen og har etter dette mange år rest levetid.

Rørøpstikk fra grunnen for takvann er ikke i bruk, disse er tettet og takvann ledes ut på terreng via utkast på nedløpene.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Gjennomføring i tak etter tidligere pipe.



Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med 10 cm isolert bindingsverk. Veggene ble utført og isolert i 2023 med 5cm isolasjon på utside og 5cm isolasjon på innside, all isolasjon er byttet. Det innerste isolasjons laget er lagt på innside av dampsperrer. Utside er kledt med stående luftet gran kledning. Innside er kledt med malte plater utenpå OSB plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

De vertikale lektene som er benyttet ser ut for å være 11mm og de horisontale 36mm. Anbefaling i bygghandboken 542.101 punkt 54 er minst 19mm tykkelse på de vertikale lektene, helst 23mm. Kledningen er spikret med spiker tilpasset slik at den ikke punkterer vindsperre.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket medfører mindre luftesjikt bak kledningen, luftesjikt kan bli delvis sperret hvis vindsperren buler ut og opptørking vil ta lengre tid med risiko for skader på kledningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tynne vertikale lekter

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taket er oppbygget med plassbygget tre konstruksjon som er opplagt på bærende stålbjelker og på yttervegger.

Det er ikke mulig å se hvordan lufting av konstruksjonen er ivaretatt, hele konstruksjonen er gjenbygget.

Taket er ifølge eier kryssløst og har vindsperre med asfaltplater, konstruksjonen er isolert med Hunton trefiber som er blåst inn, denne har en tykkelse på 21 til 26cm. Det er benyttet Intello + dampsperre under konstruksjonen.

Selve takkonstruksjonen er fra opprinnelig byggeår, alt øvrig er fornyet i forbindelse med renoveringen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tak over innglasset balkong/hagestue er utført med stål profiler og Polykarbonat plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke mulig å se hvordan tetting mellom vegg og tak over innglasset terrasse er utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke oppgitt at det er noe problem med lekkasjer der, tettingen vurderes derfor å være i orden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Overgang vegg.

TG 1 Vinduer

Vinduer har malte trekarmner med lakkert aluminiumskledning utvendig, 3 lags isolerglass.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 1 Dører

Ytterdører på 1 etasje og i kjeller har malt isolert dørblad og malte trekarmer, hovedinngangsdør er byttet i 2023, bi-inngang og dør i kjeller er ikke oppgitt alder på, men relativt nye.

Ytterdør til garasje har malte overflater og malt trekarm, ukjent alder.

Balkongdør på soverom og balkongdør i stue har malte trekarmer med lakkert aluminiumskledning utvendig og 3 lags isolerglass, montert nye i 2023.

Balkongskyvedør i stue har malte trekarmer og utvendig lakkert aluminiumskledning og 3 lags isolerglass, ny i 2023.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser er oppført med impregnerte materialer som er beiset.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Gulvet er noe skjevt, det er ikke mulig å se hva som er årsaken til dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør rettes opp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ulik avstand fra gulv til underkant av kledning, skjevheter på gulvet

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Innglasset balkong/vinterhage.

Det er fliser på gulvet, panel på vegger og tak med Polykarbonat plater.

Rommet er utstyrt med vinduer og dører som kan skyves opp, pvc karmer og 2 lags glass.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp til hovedinngang er oppført med impregnerte materialer, ny 2023.

Trapp i forbindelse med bi-inngang er en granittstein, montert i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapp til hovedinngang har noe ulik høyde på det nedre trinnet sammenlignet med øvrige trinn og inntrinn er kort.

Anbefalt inntrinn i bygghandboka 324.301 er minst 30 cm for utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen fungerer som den er.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNENDIG

TG 2 Overflater

1 etasje. Alt nytt i 2022-23. Det er laminat på gulv i alle rom unntatt i entre der det er fliser. Det er vannbåren varme i gulv på alle rom i etasjen. På vegger og himlinger er det malte plater. På de fleste vegger er det montert OSB plater bak gipsplatene. Garasjen har støpt gulv, vegger og himling har åpne konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er enkelte laminat skjøter i stue/kjøkken som har sprekker, og det er enkelte steder kort avstand mellom skjøter. Åpninger i skjøter medfører økt risiko for at laminaten sveller ved vasking/rengjøring av gulvet.

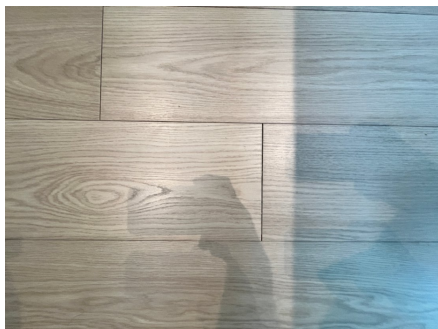
Det er hakk i en flis på entreen, og det er noe ujevn høyde mellom enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

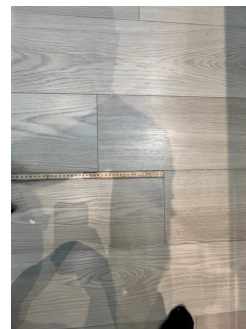
- Andre tiltak:

For å få tg 0 eller 1 må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Åpning i skjøt laminat.



Kort avstand mellom skjøter.



Hakk på flis og ujevn høyde.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført med trebjelkelag. Opprettet og forsterket i forbindelse med renoveringen.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreft risikoen 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.

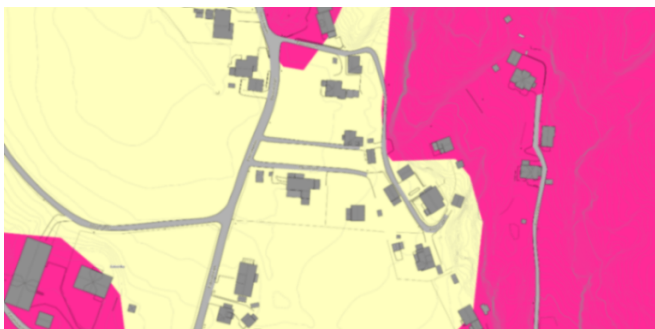
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnad for kontroll medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Pipe og ildsted

Pipe er av teglstein fra byggeåret og nyere vedovn er montert i innglasset balkong/hagestue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er fliser på gulv i kjellerstue, boder og gang, malt betong og ubehandlet betong i uinnredet kjeller, ukjent alder.

Yttervegger har malte pussede overflater. Skillevegger er oppført delvis med murte vegger og delvis med bindingsverks vegger som er kledt med plater/panel.

I himlinger er det malte plater og panel. Deler av kjelleren er ikke ferdig innredet.

Vurdering av avvik:

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

Det er fukt i grunnmuren og saltutslag i flere rom, Fukt i gulv har medført at det er en del fliser med bom/hulrom under, og malte gulv har blærer/løsnet maling.

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.

Avhengig av ønsket bruk bør det gjøres tiltak.

På befaringsdagen var det ikke noe spesiell typisk kjellerlukt, men ytterdør i kjeller sto åpen og vindu i kjellerstue var åpent, det var god gjennomlufting. Det var også installert luft avfukter i kjellerstuen. Avfukter anlegg må påregnes benyttet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



På vegg i bod mot garasjen.



På vegg i bod mot nordøst.



På vegg mot øst i kjellerstue.



På gulv i kjellerstue.

Innvendige trapper

Trapp til kjeller har malte vanger og fliser på trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er lav frihøyde i trappen og det mangler håndløper på vegg, avviket medfører risiko for personskaade.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:

Frihøyde i trappen bør økes om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendige dører

Innvendige dører på 1 etasjen har malte kompakte dørblad og malte trekarmer som er bestilt med full veggtykkelse, det vil si at det ikke er benyttet foringer, dørene har generelt flate terskler.

Dør mellom entre og soveroms avdeling har glassfelt og anslags terskel, terskel på døren er for å ha to klimasoner i boligen.

Dører i kjeller er eldre, malte formpressede dørblad og malte trekarmer.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygd nytt i 2023, gjeldende forskrift 2017. Det er fremvist dokumentasjon på arbeidene i form av sjekklister fra utførende av tetteskikt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plate i himlingen.

Årstall: 2023

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 våtzone og har trekarm/foringer og listverk som kan påvirkes av fukt.

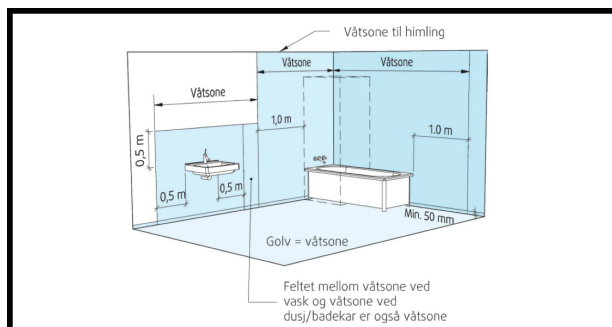
Eier opplyser at det er malt med våtromsmaling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det er ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Omfang våtzone



Vindu i våtzone

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med vannbåren varme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Fall målt fra gulv ved døren utgjør 7mm til nedsenket dusjnisse, dette er mindre enn 1:100, nissen er nedsenket ca 15mm og fall i nissen til sluket er mindre enn 1:100 som er kravet. Dette medfører at det blir stående noe vann på gulvet i nissen som ikke renner til sluket.

Konsekvens/tiltak

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

For å lukke avviket må det lages en vanntett oppkant under døren på minst 15mm og det må lages fall på minst 1:100 i hele dusjnissen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert vegg sluk av rustfritt stål, det er opplyst benyttet smøremembran i rommet.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Veggsluk

1 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassvegg, badekar, veggmontert toalett og servant i heldekkende porselens plate på skapinnredning med eikefronter.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Drensåpning under innbygget vannsisterne på toalett

1 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon. Tilluft under døren.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Ventil i vegg.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2023

Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Rommet er ikke bygget som våtrom, det har opprinnelig vært benyttet som fyrrom.

Det er ikke noen form for membran/tekkeskikt på vegger og gulv.

Sluk fra byggeåret.

Det er flere fliser med bom/hulrom under og det er ikke fall til sluket, motfall på deler av gulvet.

Rommet er nylig oppusset på vegger og har ny himling, fliser på gulv med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger i rommet er utført med leca, hulltaking ikke mulig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > BAD

Generell

Det er ikke oppgitt når rommet er etablert/bygd.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er bom/hulrom under noen fliser på vegg der blandebeholder er montert. Årsak til hulrom er trolig at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet. Dør er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmer/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

Konsekvens/tiltak

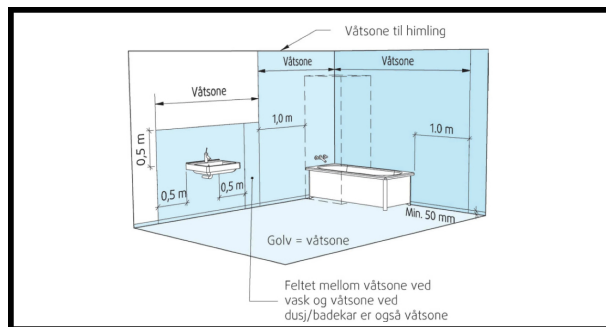
- Selv om bom eller hullryd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Dør i våtsone fungerer med avviket så lenge det benyttes glassdør mot dusjen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dør i våtsone



Omfang våtsone

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er lite fall på gulvet generelt og det er lite fall lokalt i dusjnisen.

Lekkasjevann fra installasjoner på badet vil kunne renne til sluket før det renner ut av rommet, men det vil bli vann over det meste av gulvet før det renner inn i dusjnisen på grunn av en list under døren til dusjen som er ca 12mm høy. Høyde på oppkant under døren er ca 25mm, og høyde på oppkant under dør til badstue er ca 40mm høy.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

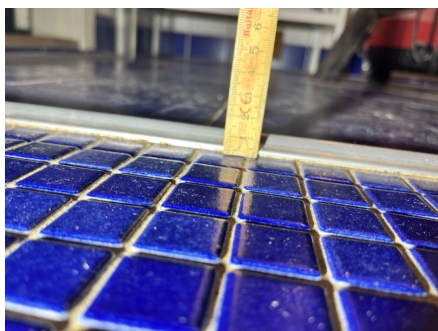
Det er sprekker i elastiske fuger i dusjnisen, dette blir ordnet før salg.
Fall på gulvet er lite, det er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

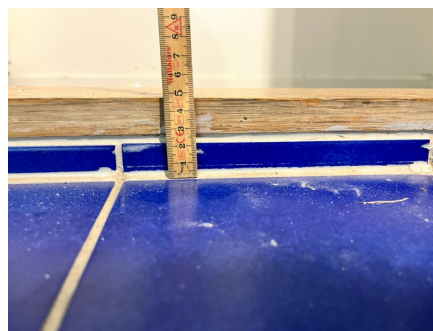
- Andre tiltak:

Ved renovering, påse at det blir etablert tilfredsstillende fall til sluket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



List under dør til dusjnisen



Oppkant under dør til badet



Oppkant under dør til badstue

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet og tettesjikt er utført med smøremembran.
Sluk under badekar er ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet membran, men denne er ikke fagmessig montert i sluket, den er ikke klemt under klemringen og er montert slik at vannlåset ikke kan tas ut. Kontroll av sluk under badekar ikke utført.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

Det bør gjøres tiltak slik at vannlåset kan tas ut for rengjøring og tiltak på membranen slik at det ikke kan oppstå vannlekkasjer.
Sluket under badekaret bør kontrolleres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med massasje badekar, veggmontert toalett, servant på vegg braketter og dusj på vegg som er avskjermet med vegg av glassbyggerstein og glassdør.

Vurdering av avvik:

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

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

Badekaret er ikke testet, det er ikke opplyst at det er noe feil på dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å montere lekkasje detektor bak den innbygde sisternen, en vannlekkasje vil renn ut på gulv i uinnredet kjeller, men kan også lage skade i veggen.

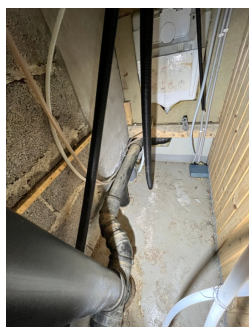
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Boks for el tilkobling under badekaret.



Ingen dreksåpning under toalettet.



Bakside av sisterner er delvis åpen for kontroll.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i himlingen med kanal ut under trappen for hovedinngangen. Vifte nylig byttet.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

KJELLER > 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. Måleapparat viste 11,2 vektprosent ved måling med pigger i svill på vegg. Dette utelukker ikke at det kan være fukt/skader andre steder på rommet.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er ny og har heltre beisede fronter og folierte skrog. Kompakt laminat benkeplate med kompositt benkebeslag. Det er installert stekeovn, dampovn, vinskap, microovn, induksjon koketopp og kjøl/frysenskap. Innredningen har kun normale små bruksmerker. Komfyrvakt er ikke montert, men er innkjøpt, det er ikke montert lekkasjedetektor.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Koketoppen har integrert avtrekk med kullfilter.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er avtrekk i koketoppen med omluft og kullfilter, dette anses ikke som tilstrekkelig avtrekk. Over tid vil filteret bli tett som medfører at damp, fett og matlukt blir spredt rundt i rommet.

Det er en avtrekks ventil i himlingen ikke langt fra koketoppen, denne er tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke mulig å etablere avkast ut fra koketoppen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Badstu har fliser på gulv og panel på vegger og i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er usikkert om det er noen form for tetteskikt under fliser på gulvet, tetteskikt av membran eller belegg bør ikke legges på gulv uten isolasjon og fuktsperre. Det er trolig ikke isolert og lagt fuktsperre under betonggulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør undersøkes ytterligere hvordan gulvet er oppbygget. Ved uisolert gulv under betongen kan løsningen være å isolere over betongen og legge nytt tetteskikt feks belegg, men det må avklares om det er lagt noen form for tetteskikt under flisene før en kan vurdere annen løsning.

Kostnad for ytterligere undersøkelse medtatt, ikke eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



KJELLER > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Elektrisk ovn, ukjent alder, fungerer i følge eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget på 1 etasjen er utskiftet, det er benyttet rør i rør system, fordeler staver er plassert på vegg i kjeller. Vannledningsanlegget i kjeller er utført med kobberør med ukjent alder, noe kan være fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Manglende anordning for å ivareta eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system vil medføre at lekkasjevann renner ut på gulv i kjelleren og medføre skader. Alders avvik gjelder del av anlegget som ikke er byttet etter oppføringsåret. 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.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

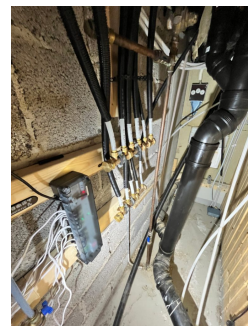
Det er ikke krav til vannstoppesystem basert på boligens byggeår, men det anbefales daa det vil gi en større sikkerhet mot skader om det oppstår lekkasjer og kreves om den skal forholde seg til TEK17.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Innvendig stoppekran



Fordeler staver

TG 2 Avløpsrør

Det meste av det synlige anlegget er utført med plastrør, hele anlegget for 1 etasjen er utskiftet i 2023. Rør under gulv i kjeller er ut fra det som er synlig av røroppstikk utført med malmrør fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke funnet stakeluke på anlegget, medfører ekstra arbeid om anlegget går tett ved at utstyr må demonteres for å komme til å stake. Alders avvik gjelder del av anlegget som ikke er byttet etter oppføringsåret. Plastrør og malmrør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør monteres stakepunkt, det er lett å komme til for å gjøre dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon på 1 etasjen, det er montert ett aggregat som ivaretar stue og kjøkken og det er montert ett aggregat som ivaretar soverommene og badet.

Aggregat for stue og kjøkken er plassert i himling i trapperom til kjeller, montert i 2023, og aggregat for soverom/bad er montert i uinnredet del av kjeller, nylig tatt i bruk.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 1 Varmesentral

Gulv varmeanlegget på 1 etasjen driftes med Valliant elektrokjel på 9kW

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet i kjelleren, 300 liter, ukjent alder.

TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i gulv på hele 1 etasjen, montert i 2023.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Eier

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 50A hovedsikring. Anlegget har 26 underkurser hvorav 1 stk 32A, 1 stk 25A, 1 stk 20A, 1 stk 16A, 20 stk 15A og 2 stk 10A kurser. Hele anlegget er nytt i 1 etasjen.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæringer på den nye delen av anlegget.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Anlegget er kontrollert av DLE den 2.4.25 og feil er bekreftet utbedret 19.6.25

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 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 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

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ukjent alder og utførelse på drenering, det er synlig vorteplast på utside av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Basert på at det er noe fukt gjennomtrenging i grunnmuren vurderes det at utvendig fuktsikring og drenering ikke fungerer optimalt. Årsak til fukt kan også være at fukten trekkes opp fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hjørne mot nordøst



På gulv



På vegg mot øst i kjellerstue.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført med lettklinker blokker som er pusset og malt utvendig og delvis innvendig.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er noe sprekker i muren, men ikke tegn til setninger av betydning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

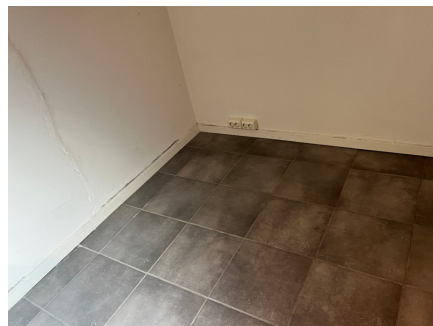
Det er ikke behov for straks tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Vertikal sprekk



Vertikal sprekk



Vertikal sprekk

TG 2 Forstøtningsmurer

Det er ført opp støttemurer i betongstein ved inngang til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er etter dagens krav krav til rekkverk der muren er over en halv meter høy og fall ned på hardt underlag er mulig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



M

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i flatt terreng,

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

I følge område analyse ligger eiendommen i et område med risiko for flomvann.

Konsekvens/tiltak

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Har tidligere vært benyttet som hønsehus og bærer preg av dette.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Bygningen har en normal enkel standard for formålet.

Vedlikehold

Det er behov for vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Bod som har vært benyttet til hønsehus tidligere har en enkel standard og er fundamentert med ringmur og har støpt gulv. Det er belegg på gulv i deler av bygget, for øvrig betonggulv.

Yttervegger er oppført med bindingsverk som er kledt på innside med malte plater og på utside med malt bordkledning. Malt ytterdør, vinduer har malte trekarmmer og enkle glass.

Plassbygget takkonstruksjon som er kledt med panel på innside og tekket på utside med profilerte metallplater.

Bygningen har en normal enkel standard for formålet, det er innlagt strøm.

Tilhørende inngjerdet uteareal med takoverbygg er oppført med beisede trekonstruksjoner og netting, taket er tekket med profilerte metallplater på plassbygget konstruksjon.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Bygningen har en normal enkel standard for formålet.

Vedlikehold

Bygningen har noe behov for vedlikehold.

Beskrivelse

Uisolert bod med enkel standard, fundamentert med bjelkelag på punktfundamenter. Gulv er utført med beisede bord.

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

Taket er utført med sperrer og bordtro som er tekket med papp.

Malt ytterdør med malt trekarm.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	7 050 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	80 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	7 160 000
------------------------------------	------------	------------------

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

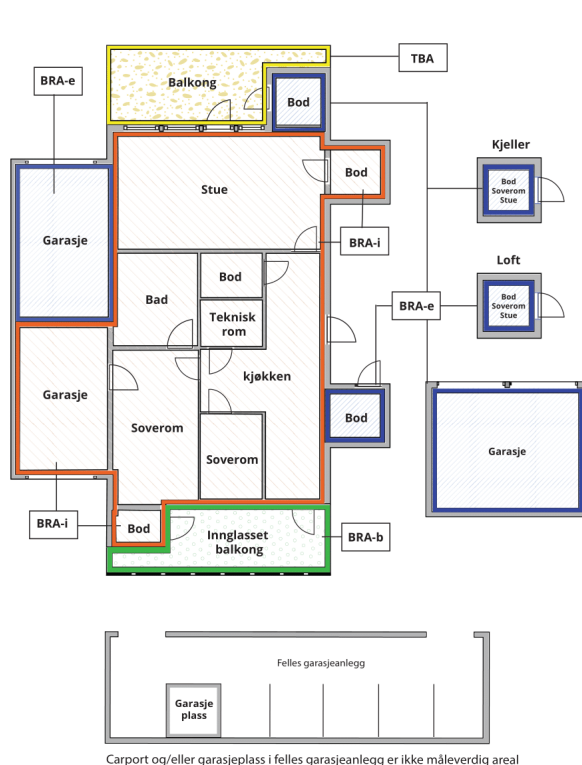
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	131	19	20	170	58
Kjeller	126			126	
SUM	257	19	20		58
SUM BRA	296				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom	Garasje	Innlasset balkong
Kjeller	Kjellerstue, Vaskerom, Bod, Bod 2, Gang, Bad, Badstue, Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Areal oppgitt som BRA-e er garasjen.

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Innlasset balkong er målt inkludert areal av yttervegg og er medtatt som sekundær areal da takkonstruksjonen ikke er isolert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist tegninger fra da boligen ble oppført, disse stemmer ikke med dagens bruk, planløsninger og fasader. fasadeendringer er søknads pliktige, endringer på innvendig planløsning på 1 etasjen er ikke søknads pliktige. Endringer i innvendig planløsning i kjeller er søknads pliktige da det er bruksendring på enkelte arealer.

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:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, har vært benyttet til hønsehus av eiere før nåværende eier.	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger av bygningen i kommunens arkiver.

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:

Bod

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

Romfordeling

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

Kommentar

Innvendig areal er 2,4 m2, avrundet til 2m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger av bygningen i kommunens arkiver.

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	189	107
Bod	0	9
Bod	0	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2025	Geir Arne Brattli	Takstingenør
	Thomas Engelsgjerd	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	158	56		0	1924.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eskevikveien 54

Hjemmelshaver

Wold Marthe Helskog, Engelsgjerd Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og meget barnevennlig beliggenhet i Eskeviken, en drøy kilometer fra Halden sentrum.

Området er lite trafikkert og det er gode solforhold.

Det er kort gangvei bort til Eskeviken havn hvor det er utlagte brygger med mulighet for leie av båtplass.

Fra eiendommen er en kort gåtur sentrum med restauranter og puber, gjestehavn, cafeer, dagligvarebutikker, kultursal, jernbanestasjon m.m.

Det er fine tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet.

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 med planid G-KPLAN gjeldende fra 16.2.2023

Områdenavn i planen er BA38

Om tomten

Tomten er stor og opparbeidet med plenarealer og noe beplantning, stor asfaltert gårdsplass med god plass for parkering.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 997 600	2025	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.
Formuesverdi	År	Kommentar
1 120 675	2025	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 000 000	2022

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	20.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Regulering	16.02.2023		Gjennomgått	60	Nei
Matrikkel rapport	25.05.2025		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	22.04.1970		Gjennomgått	3	Nei
Brukstillatelse	19.03.1971		Gjennomgått	1	Nei
Eiendoms kart	25.05.2025		Gjennomgått	2	Nei
Elvia	02.04.2025		Gjennomgått	3	Nei
Brannforebyggende enhet	26.05.2025	Det må utføres tilsyn	Gjennomgått	1	Nei
Område analyse	25.05.2025		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2025	
2	25.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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/PU1995>

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