


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Brønnhøydveien 14, 1768 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 159, bnr. 39, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 26.03.2024

Rapportdato: 10.05.2024

Oppdragsnr.: 13324-1413

Referansenummer: NZ2127

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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, men det meste av oppdragene utføres på Helgeland med Sandnessjøen, Herøy, Dønna og Leirfjord som primær område.

Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker.

Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømmer og som faglig og daglig leder.

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

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



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Boligen har integrert garasje med fjernbetjent leddhøiseport. Gulv i garasjen er støpt, vegger og himlinger har malte overflater. Adkomst til garasje også via ytterdør i bod som ligger vegg i vegg med garasjen. Fra garasje er det dør inn til boligen.

Enebolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med sveiset papp, besiktiget på taket. Takrenner og nedløp er i lakkert stål. Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk. Utside er kledd med sement baserte plater som er utlekket.

Takkonstruksjon er oppført med sperrer av ukjent type og tekket med papp, ukjent utførelse vedrørende lufting av konstruksjonen. Terrasser med fliser som overflate danner tak over deler av 1 etasjen, dette er en risiko konstruksjon.

Vinduer har 3 lags glass og karmen av pvc. Vinduene kan åpnes innover, side og bunn hengslet og noen kun bunn hengslet slik at de åpnes i toppen. Det er også flere fastkarmvinduer. Ytterdører har malte isolerte dørblad og malte trekarmen. Balkongdører er i pvc og har 3 lags glass. Takterrasse på øst og vestside av boligen med adkomst fra 2 etasjen. Overflater har fliser.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er eikeparkett på gulv i alle rom unntatt, toalettrom på 2 etasjen og i entre og vindfang i 1 etasjen der det er fliser. Pusset betonggulv i garasje og bod. På vegger og himlinger er det malte plater. Etasjeskille er utført med trebjelkelag, gulv på 1 etasjen er støpt plate. Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. Det er installert vedovn som er tilkoblet stålrørs pipe som er ført ut gjennom vegg og opp over tak. Luftinntak til ovn fra garasje. Innvendig trapp har vanger og rekkverk i lakkert stål, eiketritt som er lakkert. Innvendige dører har malte dørblad og malte trekarmen med anslagsterske, dører til enkelte rom er skyvedører. Dør mellom garasje og bolig har brannklasse EI30 og lydklasse 35db.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene/oppbyggingen. Det er malte plater på vegger og himling i rommet. Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler, fall til sluk målt fra gulv ved døren 35mm. Det er plastsluk i rommet med synlig slukmansjett under klemring i sluket. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm og skyllekar i rustfritt stål på skap av stål. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon. Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom bak skyllekar uten å påvise tegn til fukt eller skader. Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene/oppbyggingen. Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen. Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler, fall til sluk målt fra gulv ved døren 20mm. Det er plastsluk i rommet med synlig slukmansjett under klemring i sluket. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, toalettduj, servant på skapinnredning og dusj på vegg som er avskjermet med glassvegger. Det er innfelt blandebatteri i vegg for dusj og blandebatteri for toalettduj er plassert under servant. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under dør. Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom under blandebatteri for dusj uten å påvise tegn til fukt eller skader. Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.

Bad 2

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene/oppbyggingen. Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen. Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler, fall til sluk målt fra gulv ved døren inn til soverommet 40mm. Det er plastsluk i rommet uten synlig slukmansjett under klemring i sluket. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett,

Beskrivelse av eiendommen

toalettdusj, servant på skapinnredning og dusj på vegg som er avskjermet med glassvegger.

Det er innfelt blandebatteri i vegg for dusj og blandebatteri for toalettdusj er plassert under servant.

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under dør.

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

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med kompositt vask.

Det er installert kjøleskap, stekeovn, microovn, oppvaskmaskin og det er nylig byttet induksjon koketopp.

Det er montert vannstoppesystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Rommet har fliser på gulv og det er montert sluk i gulvet, det er ikke etablert fall til sluket.

På vegger og himling er det malte plater.

Rommet er utstyrt med veggmontert toalett og servant på skapinnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tappevanns anlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert i vaskerommet og har drenering til gulv.

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

Boligen har balansert ventilasjon, aggregat er plassert på vaskerom.

Filter er byttet regelmessig i følge eier.

Sentralstøvsuger villavent.

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom, ca 200 liter

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer, 50A hovedsikring, 18 underkurser hvorav 1 stk 25A og 17 stk 15A kurser.

32A kurs for lader til el bil plassert i utvendig skap. Astrour for utebelysningen.

Det er installert røykvarslere og slukke utstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling i følge opplysninger på befaringen.

Grunnmur er utført med isopor elementer som er fylt med betong, det skal i følge snitt tegninger være etablert såle under muren, kan ikke kontrolleres.

Det ble opplyst på befaringen at det har vært foretatt kontroll av stabiliteten på steinfylling/fundamentering etter at boligen ble oppført og dette er funnet i orden.

Eiendommen ligger i skrått terreng.

Utvendige vann og avløpsanlegg er utført med plastrør og tilkoblet kommunalt anlegg.

Utvendig stoppekran ble ikke lokalisert.

Tomten er utsprengt og fylt opp med sprengstein i følge opplysninger på befaringen.

Skråning ned mot Knardal, i retning mot nord har seget noen og vil trolig fortsette med det, forholdet er undersøkt av geologer og det er ikke noe fare for bygningen.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 6 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

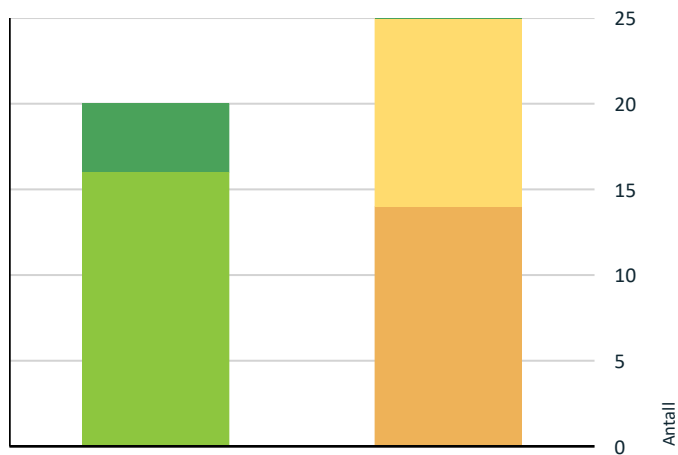
Enebolig

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

Planløsning på 2 etasjen er ikke i henhold til tegninger, ikke søknads pliktige endringer.

Sammendrag av boligens tilstand

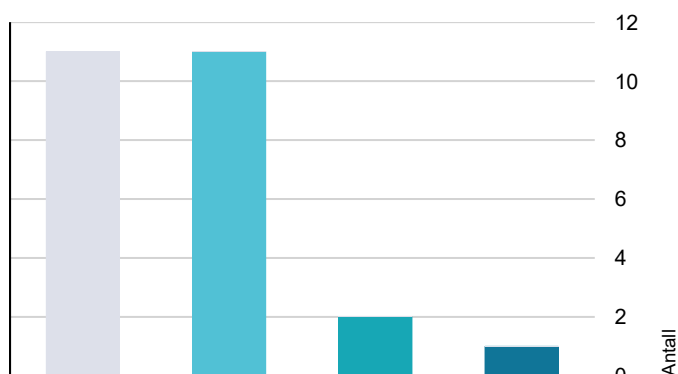
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå, på terrasser og oppe på taket. Det er ikke fjernet eller flyttet på møbler, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Opplysninger om årstall for eventuelle utbedringer er gitt av eier.

Arealene er målt inkludert sjakter og skap og er beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

Støttemur på sørside av boligen er forutsatt tilhører seksjon 2.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! 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 > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

2016

Standard

Boligen har en normal god standard for byggeåret.

Vedlikehold

Normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Ombygging

Kloakk lufting ført over tak.

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med sveiset papp, besiktiget på taket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er en liten skade på papptekkingen på hovedtaket, ikke tegn til lekkasje, men anbefaler å utbedre denne.

Avstand fra underkant av vindu til tak er liten, dette medfører risiko for at vann som eventuelt demmes opp på grunn av snø på taket kan trenge inn i veggen.

Beslag på vindski/gesims er løsnet og bulkete, må byttes.

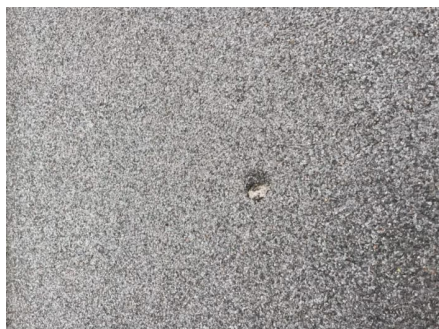
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avviket må beslag på vindski/gesims byttes og skade på takpapp utbedres.

Løsningen med så liten avstand fra underkant av vindu ned til taket krever at det følges med på dette og at taket ryddes for snø, spesielt i forbindelse med værromslag med mye snø og kommende regnvær. Kostnad for nytt beslag og utbedring av takpapp medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er en liten skade på pappen



Oppkant under vindu er veldig liten

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er i lakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det ene nedløpet er ikke ført helt ned i rør fra grunn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nedløp må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Nedløp er ikke ført helt ned i rør fra grunn.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk. Utside er kledd med sement baserte plater som er utlektet.

Vurdering av avvik:

- Utvendige plater har sprekker/skader.
- Det er påvist andre avvik:

Det er skader på klednings plater over ytterdør etter at skjermtak er demontert.

Klednings plater er noe dårlig tilpasset inntil dører/vinduer på enkelte steder og det er ulik størrelse på spalter mellom platene og noe ujevne overflater mellom platene, noen som buler ut.

Monteringsanvisning beskriver at det skal være minst 50mm avstand fra underkant av plater ned til terrasse som er bygget med fall slik at vann renner bort, og avstand ned til terreng skal være minst 15 cm. Dette er ikke tilfredsstillende her.

Monteringsanvisning beskriver at kuttflater skal kantforsegles, det er ikke utført her.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avvik må det lages tilstrekkelig avstand fra underkant av plater ned til terrasse/terreng og plater med unøyaktig tilpasning må byttes. Råteskader på lekter vil oppstå og nedkant på plater vil bli ødelagt på sikt om det ikke blir gjort tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



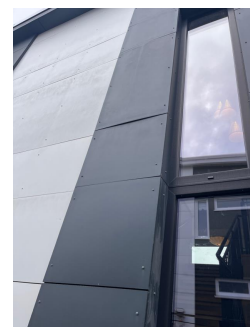
Dårlig tilpasset og plate er avsluttet helt ned mot terrasse.



For liten avstand til terreng



Skader på plater etter demontert skjermtak



Ujevne overflater og spalter mellom plater.

Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon er oppført med sperrer av ukjent type og tekket med papp.
Terrasser med fliser som overflate danner tak over deler av 1 etasjen, dette er en risiko konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Det er ikke fremvist tegninger som viser hvordan konstruksjonen er oppbygget.
Feil utførelse kan medføre skader på konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Innhent dokumentasjon på oppbyggingen om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Vinduer

Vinduer har 3 lags glass og karmen av pvc. Vinduene kan åpnes innover, side og bunnhengslet og noen kun bunnhengslet slik at de åpnes i toppen.
Det er også flere fastkarmvinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Slike vinduer tar ofte litt i karmen ved sideveis åpning, dette er også tilfellet her på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Vinduer som tar i karmen må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Dører

Ytterdører har malte isolerte dørblad og malte trekarmen.
Balkongdører er i pvc og har 3 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er liten oppkant under dører på terrasse og det er skade på et beslag under foldedør.
Eier opplyste at det kan være nødvendig med justeringer på foldedørene etter årstider.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skadet beslag under dør må byttes for å lukke avviket.

Liten oppkant under dører krever at det ryddes snø slik at vann lett kan renne vekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

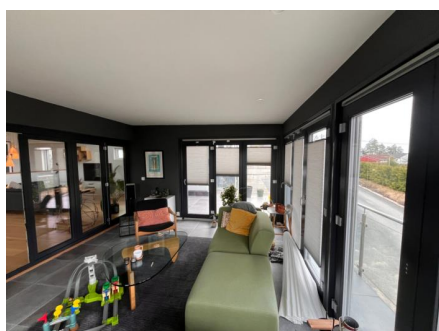
Tilstandsrapport



Liten oppkant under dør.



Liten oppkant under dør og skadet beslag



Det er nødvendig med justeringer på foldedører etter årstider.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse på øst og vestside av boligen med adkomst fra 2 etasjen. Overflater har fliser.

Vurdering av avvik:

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Det er lite fall på konstruksjonen, stedvis under 1:100 som er anbefalt minste fall.
Det er bom under fliser langs kant på terrassen flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Løse fliser må utbedres for å lukke avviket, årsak bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Løse fliser langs kant



Løse fliser langs kant

INNSENDIG

Overflater

Det er eikeparkett på gulv i alle rom unntatt toalettrom på 2 etasjen og i entre og vindfang i 1 etasjen der det er fliser. Pusset betonggulv i garasje og bod.
På vegger og himlinger er det malte plater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

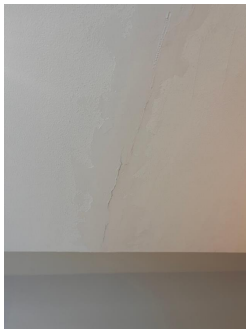
Det er noe sprekker i hjørner/himlinger og dårlig utført sparkling på nedforede himlinger i 1 etasjen. Store sprekker rundt toalettrom på 2 etasjen.

Konsekvens/tiltak

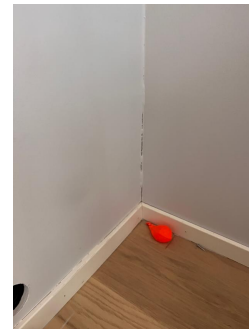
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres utbedringer for å lukke avvikene, overflatebehandling med sparkling og maling. Anbefaler å montere lister rundt toalettrom.

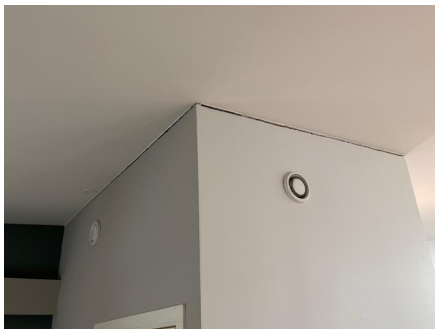
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Nedkasset himling på soverom.



Tørkesprekk i hjørne.



Sprekker rundt toalettrom.

TG2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført med trebjelkelag, gulv på 1 etasjen er støpt plate.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt planavvik i stue på totalt 22mm målt i hele rommet.

I kjøkken totalt avvik på 15mm.

I 1 etasjen er det små avvik, under 10mm.

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

TG2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. Området er kartlagt og definert med høy radon forekomst.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Det er påvist andre avvik:

Radonsperre er kuttet hull på i hjørne i bod i garasjen.

Rør fra radonbrønn ble ikke funnet, mistenker at det kan ligge under flis på vaskerommet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Hull i radonsperre må utbedres, anbefaler radonmåling etter dette, hvis for høye verdier, må det gjøres tiltak, for eksempel føre rør over tak. Kostnad for utbedring av hull i radonsperre og radonmåling medtatt, ikke eventuelle andre tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Hull på radonsperre.



Rør fra radonbrønn under den lille flisen?

TG 1 Pipe og ildsted

Det er installert vedovn som er tilkoblet stålrør pipe som er ført ut gjennom vegg og opp over tak. Luftinntak til ovn fra garasje.

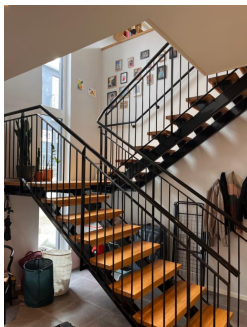
Tilstandsrapport



Sotluke

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp har vanger og rekkverk i lakkert stål, eiketrinn som er lakkert.



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører har malte dørblad og malte trekarmer med anslagsterske, dører til enkelte rom er skyvedører. Dør mellom garasje og bolig har brannklasse EI30 og lydklasse 35db.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er litt fuktsvelling på nedkant av dør på toalett rom i 2 etasjen og på bad. Dørene har anslagsterskel, det skal være flate terskler når det er balansert ventilasjon i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anslags terskler må byttes for å lukke avviket.
Utbedre nedkant på dører med maling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Anslagsterskel



Fuktmerker på dør til toalett



Fuktmerker på dør til bad

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene/oppbyggingen.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malte plater på vegger og himling i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

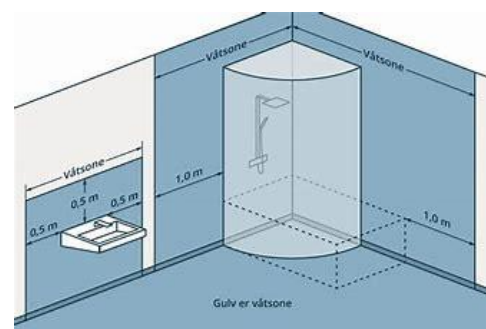
Gjelder foringer og listverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dør i våtzone

1 ETASJE > VASKEROM



Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler, fall til sluk målt fra gulv ved døren 35mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er 2 fliser med hulrom/bom og det er 1 sokkelflis som er løs. Fliser med bom sprekker lettere om en mister noe på dem.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring anbefales, men ikke behov for strakstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet med synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Døren har anslags terskel, det er ikke tilfredsstillende tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Enten montere flate terskler eller montere ventil i vegg eller dør mot entre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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



1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene/oppbyggingen.

1 ETASJE > BAD

TG1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

1 ETASJE > BAD

TG2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler, fall til sluk målt fra gulv ved døren 20mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist andre avvik:

Det er laget fall til sluk, men høydeforskjell topp sluk til gulv ved døråpninger er kun 20mm, kravet er 25mm.

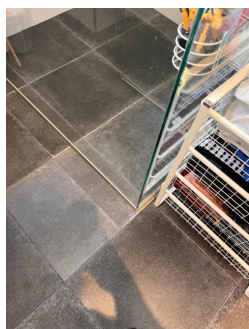
Det er laget en nedsenket del for dusjsonen som er avskjermet med glassvegg, nedsenket er større enn arealet som er innglasset, det vil si at det kan samle seg noe vann der om det blir lekkasje fra toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Nedsenk i gulvet er utenfor det innglassede arealet.

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet med synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

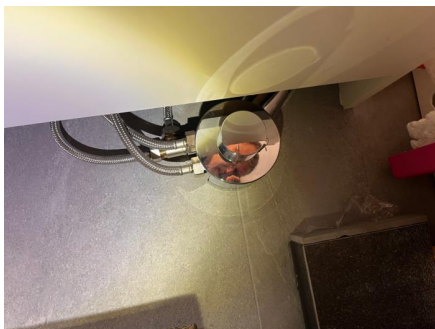
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, toalettduj, servant på skapinnredning og dusj på vegg som er avskjermet med glassvegger. Det er innfelt blandebeholder i vegg for dusj og blandebeholder for toalettduj er plassert under servant.



Blandebeholder for toalettduj.



Drensåpning for innebygd blandebeholder.



Veggmontert toalett



Innebygd blandebeholder.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

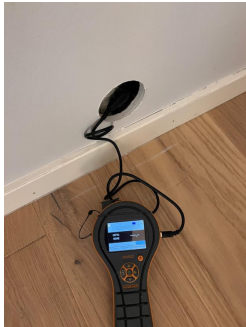
Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under dør.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1 ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene/oppbyggingen.

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist svartesopp i silikonefuger.

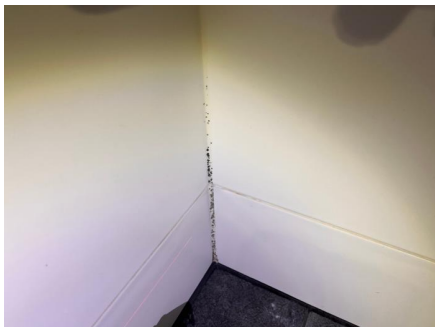
Det er en skade på himlingen i rommet, usikkert hva som er årsak, det ble kontrollert med fukt måler og det var ikke fukt der på befaringen dagen.

Konsekvens/tiltak

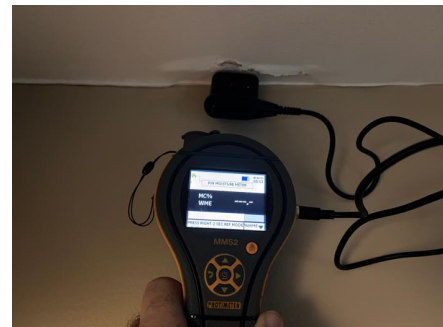
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedring på himling og rengjøring av fuge må utføres for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Svartesopp i fuge



Skade på himling

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler, fall til sluk målt fra gulv ved døren inn til soverommet 40mm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er en flis med hulrom/bom.

Fall til sluket er relativt lite på utside av nedsenket dusjnisse, og langs glassvegg på utside av nisse er det ca5mm motfall, men vann vil renne til sluk før det renner ut av rommet.

Godt fall i nisjen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Rommet fungerer med avviket. Vær oppmerksom ved bruk.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet uten synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

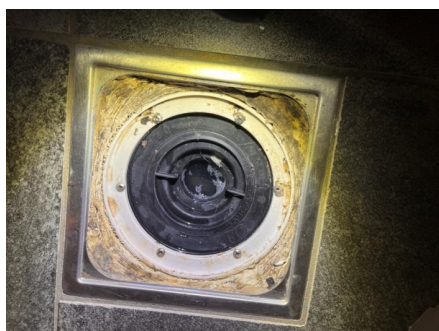
Det er ikke synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det er foretatt uavhengig kontroll på arbeidene på rommet, dokumentasjon kan trolig avklare hvordan mansjett er utført.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Mansjett er ikke lagt inn under klemring slik det ser ut.

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, toalettduş, servant på skapinnredning og duş på vegg som er avskjermet med glassvegger. Det er innfelt blandebatteri i vegg for duş og blandebatteri for toalettduş er plassert under servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innbygd blandebatteri er noe skjevt montert i vegg.

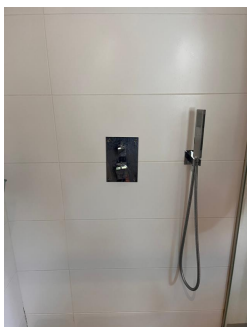
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

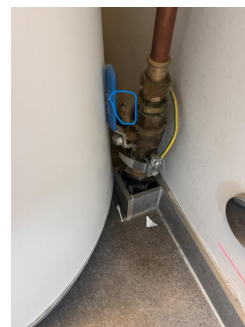
Ikke påkrevd med tiltak, kun kosmetisk betydning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

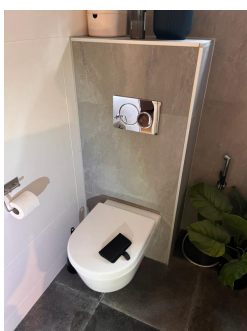
Tilstandsrapport



Innbygd blandebatteri, noe skjevt montert.



Drenering innbygd blandebatteri



Veggmontert toalett og toalett dusj.

1 ETASJE > BAD 2

! TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under dør.

1 ETASJE > BAD 2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

Tilstandsrapport

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med kompositt vask.
Det er installert kjøleskap, stekeovn, microovn, oppvaskmaskin og det er nylig byttet induksjon koketopp.
Det er montert vannstoppesystem og komfyrvakt.



Vannstoppesystem



Komfyrvakt

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Rommet har fliser på gulv og det er montert sluk i gulvet, det er ikke etablert fall til sluket.
På vegger og himling er det malte plater.
Rommet er utstyrt med veggmontert toalett og servant på skapinnredning.



Synlig mansjett under klemring i sluket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tappevanns anlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert i vaskerommet og har drenering til gulv.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

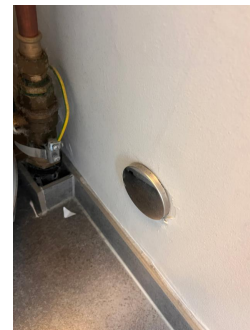
Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

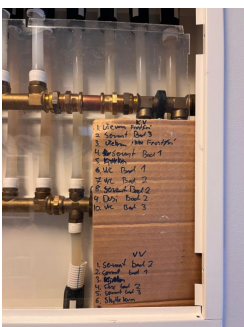
Kostnadsestimat: Under 10 000



Rørkurser er ikke merket i fordelerskapet.



Drenering fra fordelerskap.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble ikke funnet stakeluke på anlegget, men det kan staves fra sluker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon, aggregat er plassert på vaskerom.

Filter er byttet regelmessig i følge eier.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Sentralstøvsuger villavent

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom, ca 200 liter

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer, 50A hovedsikring, 18 underkurser hvorav 1 stk 25A og 17 stk 15A kurser.
32A kurs for lader til el bil plassert i utvendig skap. Astrour for utebelysningen.

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.

2016 Anlegget ble montert i 2016 da boligen ble oppført.

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

Ja

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

Ja Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon av elbil lader som ble utført i 2019.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei Anlegget er ikke kontrollert av DLE.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 at undertegnede ikke er fagkyndig på dette 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



Sikring for bil lader plassert i garasje.



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 slukke utstyr i boligen

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 350 000
------------------------------------	------------	------------------

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 opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	90		19	109	38		109
1 Etasje	134			134	26		134
SUM	224		19		64		243
SUM BRA	243						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Stue/kjøkken , Toalettrom		Innglasset balkong
1 Etasje	Hall m/trapp , Vaskerom , Bad , Soverom , Soverom 2, Bad 2, Soverom 3, Vindfang , Garasje , Bod		

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Innglasset balkong er målt inkludert areal av yttervegg mellom bolig og balkong.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsning på 2 etasjen er ikke i henhold til tegninger, ikke søknads pliktige endringer.

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?

Kommentar: Kloakk lufting er ført over tak.

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	199	44

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2024	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Anoop Kumar Chowdhury	Kunde
	Stine Aurora Mikkelsplass	Kunde
26.3.2024	Geir Arne Brattli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	159	39		3	712 m ²	Matrikkel	Eiet

Adresse

Brønnhøydveien 14

Hjemmelshaver

Chowdhury Anoop Kumar, Mikkelsplass Stine Aurora

Kommentar

Areal av tomt er funnet på kommune kart, har lagt sammen areal utenfor boligen og lagt til arealet som er avmerket som bebygd, 570+142m² = 712m².

Veigrunn er fellesareal med eierandel 1/3.

Eierandel

1 / 3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet innerst i blindvei med god utsikt og solforhold. Det er kort gangavstand til byen, barne- og ungdomsskole og barnehage.

Fredriksten festning ligger i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via felles privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplanens arealdel med planid G-KPLAN gjeldende fra 16.2.2023

Områdenavn i planen er BA40 og G46.

Om tomten

Tomten er på 570m2 og er opparbeidet med en utsprengt flate rundt der boligen er oppført. tomten på nordside skrår ned mot Knardal, det er oppført et gjerde langs denne kanten, og tomten på østside av boligen skrår bratt opp mot Knardalspynten.

Innkjørsel er opparbeidet med belegningsstein og asfalt, øvrige arealer er i gruset standard, det er oppført en terrasse i tomten sørøstlige hjørne.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	
3 480 900	2024	
Formuesverdi	År	Kommentar
1 668 586	2024	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 500 000	2016

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	89340001			
Kommentar				
Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2024		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	13.12.2015	Tegningene har forskjellig dato. Snitt tegninger er datert 8.1.2016	Gjennomgått	2	Nei
Grunn og lednings kart	19.02.2024		Gjennomgått	2	Nei
Regulering	16.02.2023		Gjennomgått	61	Nei
Elvia	19.02.2024		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	16.11.2016		Gjennomgått	2	Nei
Målebrev		Ikke datert	Gjennomgått	1	Nei
Feier	19.02.2024	Tilsyn utført 9.1.23 Feiing utført 13.4.21 Ingen anmerkninger	Gjennomgått	2	Nei
NVE kart	26.03.2024		Gjennomgått	1	Ja
Matrikkelrapport	19.02.2024		Gjennomgått	3	Nei
Områdeanalyse	19.02.2024		Gjennomgått	8	Nei
Seksjonering	12.10.2016		Gjennomgått	10	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

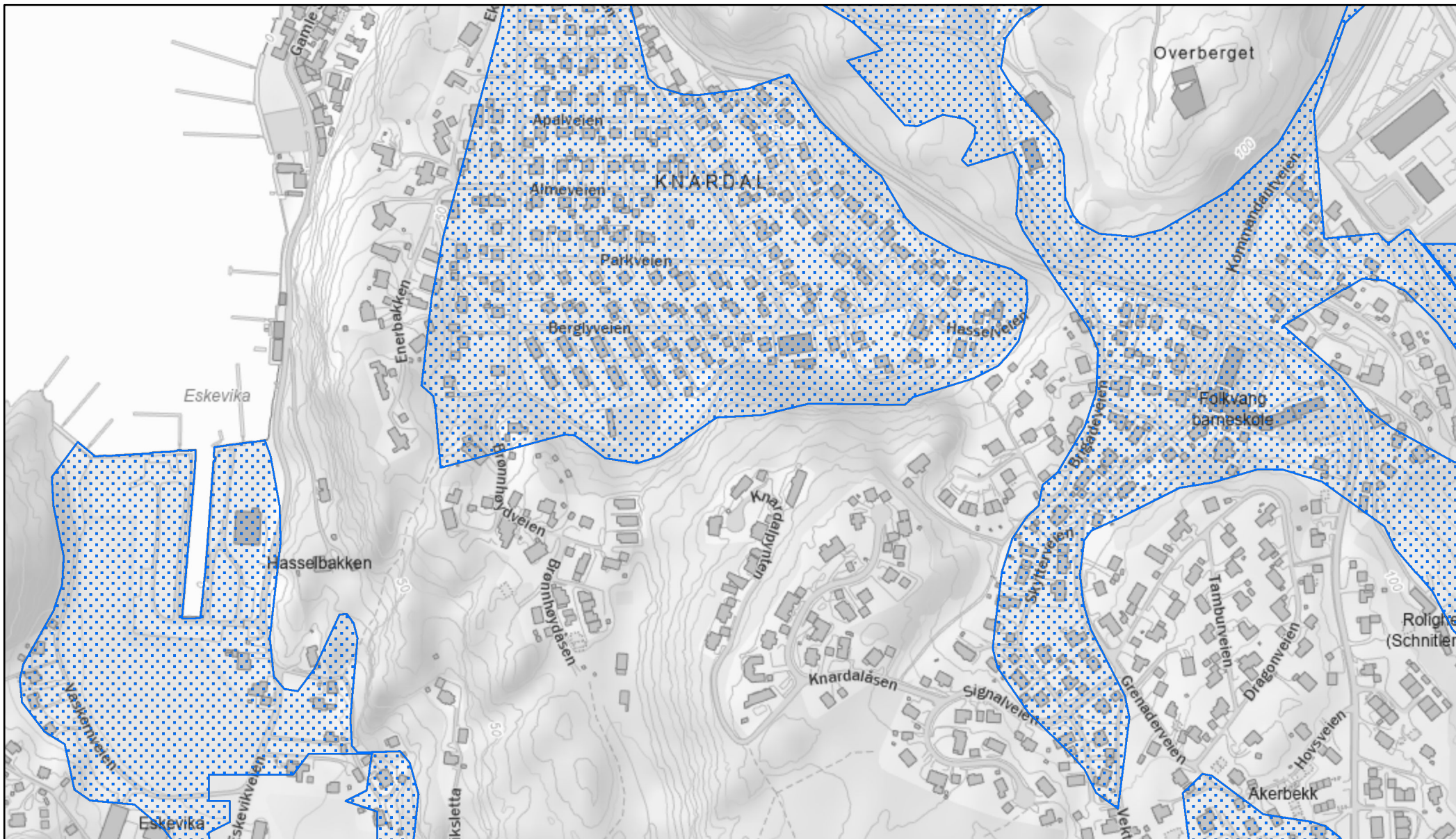
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NZ2127>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

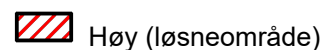
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Karteksport



26.3.2024

KvikkleireFaregrad



Høy (løsneområde)



Middels (løsneområde)



Lav (løsneområde)



Ingen



KvikkleireskredAksomhet



Lav (utløpsområde)



Middels (utløpsområde)



Høy (utløpsområde)



SVV_Kvikkleirepunkt



SVV_Kvikkleireomr

1:5 000

0 0,04 0,09 0,17 mi

0 0,05 0,1 0,2 km

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