

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Stenbruddveien 15, 1765 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 199, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 23.04.2025

Rapportdato: 04.05.2025

Oppdragsnr.: 13324-1604

Referansenummer: JL1502

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 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 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 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Boligen vurderes å være i god stand for alder og det er utført betydelige påkostninger på eiendommen i løpet av de siste 10 årene.

Forhold som i rapporten er gitt TG3 bør utbedres som strakstiltak, men også enkelte bygningsdeler som er gitt TG2 bør utbedres på relativt kort sikt, for mer informasjon se i tilstandsvurderingen på de enkelte bygningsdeler.

Eier har fått foretatt undersøkelser for skadedyr/insekter, rapporter for dette er gjennomgått.

Dette gjaldt merker etter borrebiller på gulv og på innvendig trapp, dette ble undersøkt i 2024 og konkludert med at dette er eldre forhold flere 10 år bak i tid, ingen aktivitet i dette nå. Kaldloft ble undersøkt i 2022 for mus og insekter, konklusjon i denne rapporten er at det har vært noe aktivitet fra mus på kaldloftet.

Enebolig - Byggeår: 1912

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med enkel krummet betongstein, undertak er utført med su-takplater på opprinnelig bordtro, impregnerte leker. Takrenner og nedløp av stål, pipe har heldekkende beslag over taket. Yttervegger er oppført med tømmer/plank ut fra byggeåret. Utside er utført og isolert med 50mm og påmontert ny vindsperre samt ny stående utlektet malt bordkledning, nord og øst side i 2015 og sør og vestside i 2021-22. Plassbygget takkonstruksjon, undertak med under og påligger av trevirke, ovenpå dette er det montert asfalt impregnerte su-takplater i 2015.

Taket er isolert med sagflis i den horisontale delen og er for øvrig uisolert ut fra det som kan sees fra kaldloftet.

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmmer. Vinduene er byttet i 2015 på nord og østvegg og i 2021-22 på sør og vestvegg.

Vinduer i kjeller er fra byggeåret og har enkelt glass.

Ytterdør er 2 fløyet og har malt isolert dørblad og malte trekarmmer, montert ny i 2015, døren har katte luke.

Kjellerlem er plassbygget og dør til kjeller er av enkel standard, kjellerlem bygd ny i 2021-22

Det er oppført en terrasse på sørøst side av boligen.

Det ble opplyst at det er en gammel brønn under terrassen sørøst for boligen.

Trapp til boligen er utført med granittstein.

Trapp til kjeller er i trevirke.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

2 etasje.

Det er tregulv på alle rom unntatt toalettrom der det er beleg. På vegger og himlinger er det malt panel på alle rom unntatt toalettrom der det er tapet på vegger og i himlingen.

1 etasje.

Det er parkett på gulv i stue, spisestue og kjøkken på underlag med varme folie, beleg på underlag med varmekabler i hall med trapp. På vegger er det malt panel på kjøkken og hall med trapp, tapet på stue og spisestue. I himlinger er det malt panel på kjøkken, spisestue og hall med trapp, malt papp (strek tak) i stue med dekor fra opprinnelig byggeår. Overflater er generelt oppusset etter 2021 og

har liten bruks slitasje.

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

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

Pipe er oppført med teglstein, nytt røykrør av stål montert i 2015.

Pipen har heldekkende beslag over tak.

Vedovn i stue montert ny i 2015, vedovn på 2 etasjen er en eldre ovn men er i orden og kan fyres med.

Det er betong overflater på gulv og synlig grunnmur i kjelleren.

Hulltaking ikke nødvendig/mulig.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er kun en liten inspeksjonsluke i kjelleren, det er derfor kun en liten del av kryperommet som er synlig.

Innvendig trapp har trehvite overflater, malt rekkverk.

Innvendige dører har malte heltre fyllings dørblad og malte

trekarmmer med unntak av døren til badet som var ny i 2015 og dør til bod på 2 etasjen som er en plassbygget dør med malt panel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom er renoveret i 2015, gjeldende forskrift 2010.

Det er baderomsplater med flisdekor på vegger og malt mdf panel i himlingen.

Det er vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Det er fall til sluk på hele rommet, generelt mindre enn 1:100 men godt lokalt fall ved sluket.

Det er plastsluk i rommet med vinylbelegg klemt under klemringen på sluket.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett, servant i heldekkende plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm. Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i vegg og tilluft under døren.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger rundt rommet er utført med laftet tømmer.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, heltre iek benkeplate med vask i porselen.

Det er installert oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, stekeovn, induksjon koketopp, komfyrvakt og vannstoppesystem.

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har beleg på gulv og tapet på vegger og i himlingen.

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant på vegg.

Rommet er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av måleregler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på badet og har avløp til gulvet.

Det er noe kobberrør i kjelleren.

Synlige avløpsrør er i plast. Avløp under kjøkken og bad er ikke synlige for kontroll.

Det skal i følge opplysninger i tidligere salgsoppgave og ferdigmelding sendt til kommunen være lagt nytt avløp ca 1995 da

Beskrivelse av eiendommen

dette ble tilkoblet kommunalt anlegg.
Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vegg på stue, spisestue, kjøkken og ett soverom.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.
Varmtvannsbereder er plassert i kjeller, ca 120 liter, ukjent alder.
230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer.
Anlegget har 13 kurser hvorav 1 stk 32A til garasje, 1 stk 25A til koketopp og 11 stk 15A kurser. Det er ikke oppgitt størrelse på hovedsikringen.
Det er installert røykvarslere og slukkeutstyr i boligen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det er i følge faktura lagt drenering og fuktsikring av grunnmuren langs øst og sørside av boligen i 2021.
På øvrige sider er det ikke kjent om det er lagt noe drenering og det er ikke synlig fuktsikring på grunnmuren.

Grunnmuren er murt med granittstein.
Eiendommen ligger i terreng som skrår lett mot vest, øst for boligen er det brattere terreng og det vil naturlig være en del vanntilsig på denne siden.
Utvendige avløpsrør skal være lagt ny i 1995, det er ikke opplyst om vannledningen også ble byttet da.
Avløp av plast, ukjent type vannledning, rør som kommer opp i gulvet på kjeller er et jernrør.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Det finnes ikke tegninger av boligen i kommunens arkiver.

Uthus og garasje

- Det foreligger ikke tegninger
- Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiver.

Drivhus

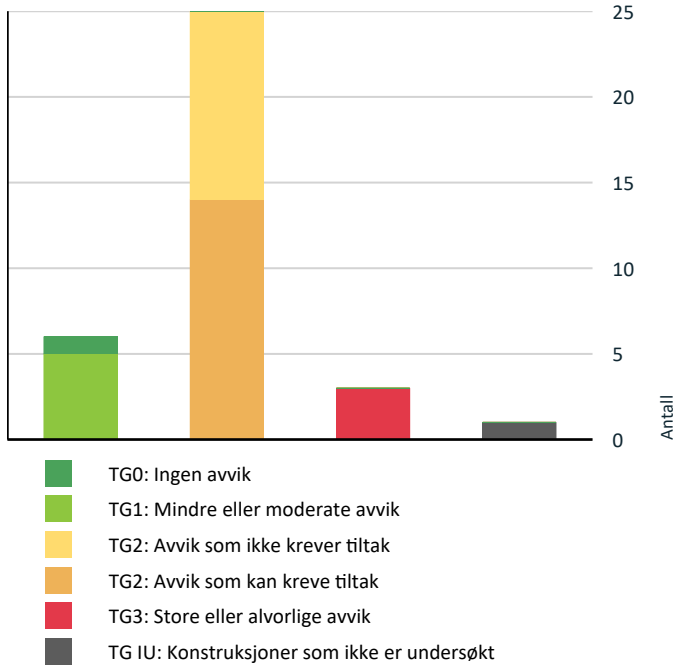
- Det foreligger ikke tegninger
- Det finnes ikke tegninger på bygningen, ikke søknads pliktig bygg.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke fremvist tegninger på bygningen.

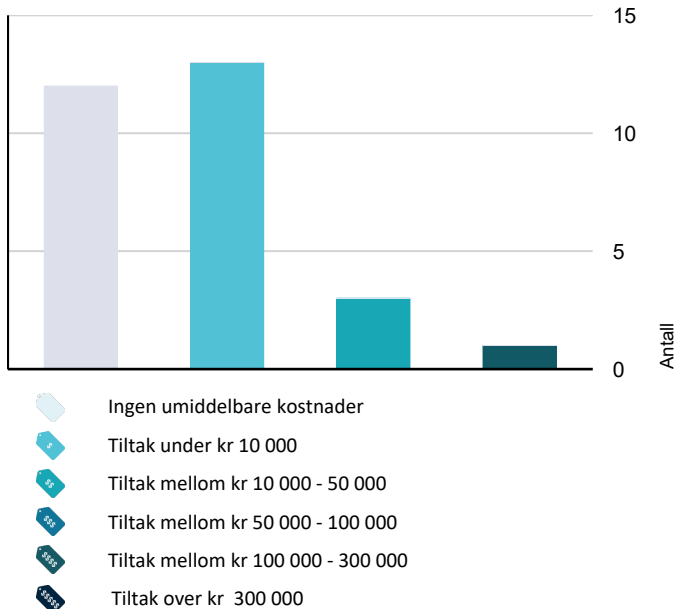
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier.

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

Det er ikke utført tilstandsvurdering av tilleggs bygg selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1912

Kommentar

Byggeåret er usikkert.

Standard

Boligen har en god standard for byggeåret.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Ny bordkledning og vindspærre inkludert 50mm utlekting og isolering på vest og sørvegg utført i 2021-2022 Vinduer på disse veggene ble også byttet. Bygd ny kjellerlem.
2021	Modernisering	Innvendig oppussing av overflater på gulv, vegger og himlinger på 1 etasjen utført i 2021-2022. Nytt gulv på underlag med varmemefolie på stue, spisestue og kjøkken. Ny tapet på vegger i stue. Reparert original himling i stue. Fjernet ny panel i himling på spisestue og kjøkken slik at det gamle panelet er synlig og malt dette. Montering nytt kjøkken inkludert integrerte hvitevarer. Fjernet ny vegg kledning på kjøkken slik at det gamle panelet er synlig og malt dette. Bygd toalettrom på 2 etasjen.
2015	Modernisering	Ny bordkledning, vindspærre inkludert 50mm utlekting og isolering på øst og nordvegg, vinduer og ytterdør på disse veggene ble også byttet da. Taktekking inkludert takrenner og nedløp byttet. Pipe rehabilitert med stålrør, montert ny vedovn. Bad/vaskerom ble bygd nytt, alt byttet. Nytt elektrisk anlegg i hele boligen.
1995	Modernisering	Nytt utvendig avløpsanlegg, tilkoblet kommunalt anlegg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med enkel krummet betongstein, undertak er utført med su-takplater på opprinnelig bordtro, impregnerte leker. Taket ble inspisert fra stige på taket, det kan derfor være mangler som ikke er oppdaget.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble observert en manglende takstein inntil kilrenne på nordvest side og en stein som ser ut for å være dårlig festet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

TE 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål, pipe har heldekkende beslag over taket.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sokkel beslaget på pipen er ikke tilpasset taktekkingen, beslaget ble trolig laget før ny tekking ble lagt. Avviket medfører at det kan drive inn snø og regnvann under beslaget.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sokkel beslaget bør tilpasses taktekkingen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sokkel beslaget er ikke tilpasset taktekkingen



Sokkel beslaget er ikke tilpasset taktekkingen

TE 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med tømmer/plank ut fra byggeåret.

Utside er utført og isolert med 50mm og påmontert ny vindsperre samt ny stående utlektet malt bordkledning, nord og øst side i 2015 og sør og vestside i 2021-22.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke laget lufting i nedkant på vegger på vest og sørsiden av boligen og vindsperre mellom isolert utforming og opprinnelig kledning i bunn på veggen er ikke ivarettatt. Manglende lufting kan medføre at det oppstår råteskader på kledning og veggkonstruksjon, manglende vindtetting i bunn på veggen kan medføre trekk i isolasjonen slik at denne får redusert effekt.

Det mangler musesperre og klemlekte på vindsperre på øst og nordvegg, avviket medfører at mus kan ta seg inn i boligen og at det kan bli trekk i isolasjonen slik at den mister tiltenkt effekt. Det er ikke laget lufting i toppen på noen av veggene.

Det er kort avstand fra terreng til underkant av vannbrett på østsiden, medfører at vannbrett/kledning tidvis ligger ned i snøen og blir ekstra fuktig på grunn av dette.

Kledningen er montert ned bak trappen, dette medfører økt risiko for råteskader på kledningen.

Beslag som ligger på vannbrett på vegger er montert med oppbrett på beslaget direkte bak bordkledningen.

Avviket medfører at vann som kommer inn bak kledningen ikke fritt kan renne ut i bunn på veggene samt ingen luftsirkulasjon i underkant på kledningen, dette gir økt risiko for råteskader på bordkledning og på vegg konstruksjonen. Anbefalt løsning i bygg datablad 542.101 er at beslaget skal legges helt inn på vindsperren slik at vann som kommer inn bak kledningen renner ut i spalte mellom beslaget og underkant av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avvikene må det gjøres tiltak for å utbedre luftingen, avvik på beslag og montere musesperre/klemlekte der dette mangler. Kledningen ved trappen bør kuttes slik at den ikke ligger ned under trappen, terreng bør senkes noe.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

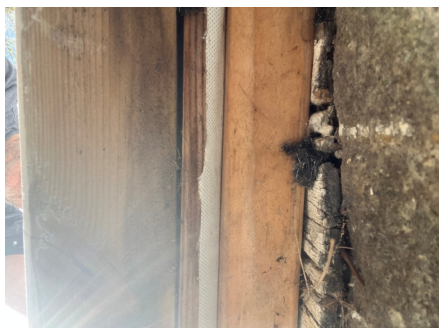
Tilstandsrapport



Det er ikke laget lufting i nedkant på vegg på sør og vestvegg.



Det mangler musesperre og klelekt på vindsperre i nedkant på nord og østvegg.



Vindtetting mot den gamle bordkledningen er ikke tilfredsstillende utført.



Kledningen er montert ned under overkant av trappen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygget takkonstruksjon, undertak med under og påligger av trevirke, ovenpå dette er det montert asfalt impregnerte su-takplater i 2015. Taket er isolert med sagflis i den horisontale delen og er for øvrig uisolert ut fra det som kan sees fra kaldloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke noen lufting av takkonstruksjonen, verken på rafter eller i gavelvegger. Manglende lufting kan medføre skader på konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør minimum monteres ventiler på gavler. Kostnad for dette medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Fuktkontroll ved pipe som er i bruk



Ingen lufting mot rafter



Ingen lufting på rafter.

🔧 TG 2 Vinduer

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmer. Vinduene er byttet i 2015 på nord og østvegg og i 2021-22 på sør og vestvegg. Vinduer i kjeller er fra byggeåret og har enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Beslag over vinduer på sør og vest vegg er kun slisset inn i kledningen, avviket kan medføre at kledningen vil få råteskader, anbefalt løsning er at beslaget skal legges helt inn på vindsperrer slik at vann som kommer inn bak kledningen renner ut i spalte mellom beslaget og underkant av kledningen.

Det er ikke mulig å se hvordan det er tettet rundt vinduer ned hensyn til vanninntrenging.

Eier opplyste at det er en glassramme på vindu mot vest på 2 etasjen som tar i karmen og trenger justering.

Det er ingen vinduer på 2 etasjen som tilfredsstiller krav som rømnings vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avviket må beslag løsningen endres og vindu som tar i karm justeres samt tiltak for sikker rømning utføres.

Kostnad vedrørende beslag er medtatt på punktet veggkonstruksjon.

Kostnad for justering og ombygging av vindu for rømning er medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



🔧 TG 2 Dører

Ytterdør er 2 fløyet og har malt isolert dørblad og malte trekarmer, montert ny i 2015, døren har katteluke.

Tilstandsrapport

Kjellerlem er plassbygget og dør til kjeller er av enkel standard, kjellerlem bygd ny i 2021-22

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør til kjeller tar i karmen og må justeres noe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering av dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjellerlem



Ytterdør med katteluke.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er oppført en terrasse på sørøst side av boligen.

Det ble opplyst at det er en gammel brønn under terrassen sørøst for boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvbordene er noe slitt og trenger overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rengjøring og overflatebehandling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Utvendige trapper

Trapp til boligen er utført med granittstein.

Trapp til kjeller er i trevirke.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

2 etasje.

Det er tregulv på alle rom unntatt toalettrom der det er belegg. På vegger og himlinger er det malt panel på alle rom unntatt toalettrom der det er tapet på vegger og i himlingen.

1 etasje.

Det er parkett på gulv i stue, spisestue og kjøkken på underlag med varme folie, belegg på underlag med varmekabler i hall med trapp.

På vegger er det malt panel på kjøkken og hall med trapp, tapet på stue og spisestue. I himlinger er det malt panel på kjøkken, spisestue og hall med trapp, malt papp (strek tak) i stue med dekor fra opprinnelig byggeår. Overflater er generelt oppusset etter 2021 og vurderes å ha kun normale bruksmerker.

Tilstandsrapport



Himling i stue

TE 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavvik i spisestue utgjør 23mm målt i hele rommet, her er også avvik på mellom 10 og 20mm på en avstand på 2 meter.

Planavvik på kjøkken utgjør 20mm målt i hele rommet.

Planavvik på soverom mot vest utgjør 17mm målt i hele rommet, her er også avvik på mellom 10 og 20mm på en avstand på 2 meter.

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

TE 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. Kreftrisikoen 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



TE 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Pipe er oppført med teglstein, nytt røykrør av stål montert i 2015.

Pipen har heldekkende beslag over tak.

Vedovn i stue montert ny i 2015, vedovn på 2 etasjen er en eldre ovn men er i orden og kan fyres med.



Sotluke



Ovn på 2 etasjen har ikke vært i bruk av nåværende eiere.



Ovn på 1 etasjen

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er betong overflater på gulv og synlig grunnmur i kjelleren. Hulltaking ikke nødvendig/mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er noe fukt innsig i sørøstre hjørne i kjelleren, ellers normale forhold med tanke på alder og byggemetode.

Det er plassert en luftavfukter i kjelleren som har vært benyttet over en tid og det er ingen typisk kjeller lukt og lav fuktnivå i luften og i trevirket i himlingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å hindre fukt innsig i kjelleren.

Ytterligere undersøkelse anbefales for å avklare hva som må gjøres, kostnad for dette medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Noe fukt i hjørne mot sørøst i kjelleren.



Tilstandsrapport

📍 TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er kun en liten inspeksjonsluke i kjelleren, det er derfor kun en liten del av kryperommet som er synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Ut fra det som er synlig fra inspeksjonsluken er det lagt nye stubbeloftplater og det er lagt ut et lag med løs leca (lecakuler) i arealet, det er ikke mulig å se om dette gjelder hele arealet og om det er lagt plast på grunnen.

Hele krypekjeller er ikke tilgjengelig og det er ikke lufter ventiler på arealet.

Terreng på østsiden har fall inn mot muren, det øker risikoen for at det kan komme vann inn i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør lages bedre inspeksjons mulighet til arealet, slike konstruksjoner er å betrakte som risiko konstruksjoner og har ofte råteskader og skader forårsaket av insekter. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tiltak for å bedre ventileringen og etablere fall på terreng bort fra muren anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde tatt fra luke i vegg i kjeller.

📍 TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp har trehvite overflater, malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk på trapp er lavere enn 90 cm som er dagens krav og åpninger i rekkverket er større enn 10 cm som er dagens krav, det er liten frihøyde i trappen og det mangler håndlist på vegg, det var ingen bygningslov som regulerte dette da boligen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Det er ikke krav om at avvikene må utbedres, men det anbefales å gjøre tiltak av sikkerhetsmessige grunner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

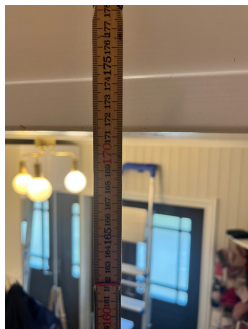
Tilstandsrapport



Lavt rekkverk.



Store åpninger i rekkverket.



Lav frihøyde.



Mangler håndlist på vegg.

Innvendige dører

Innvendige dører har malte heltre fyllings dørblad og malte trekarmer med unntak av døren til badet som var ny i 2015 og dør til bod på 2 etasjen som er en plassbygget dør med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte dører er noe vindskeje og tetter dårlig mot karmen.

Dør mellom stue og spisestue er 2 fløyet og det mangler skåtelås på toppen av dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må foretas noe justeringer og tilpasninger om dørene skal tette bedre mot karmen og det må monteres ny skåtelås.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom er renoverert i 2015, gjeldende forskrift 2010.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater med flisdekor på vegger og malt mdf panel i himlingen.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Vindu er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarm/foringer og listverk som påvirkes av fukt. Det er beskrevet i monterings anvisninger at det skal være minst 60mm fra gulv til underkant av veggplater, dette er ikke ivaretatt.

Konsekvens/tiltak

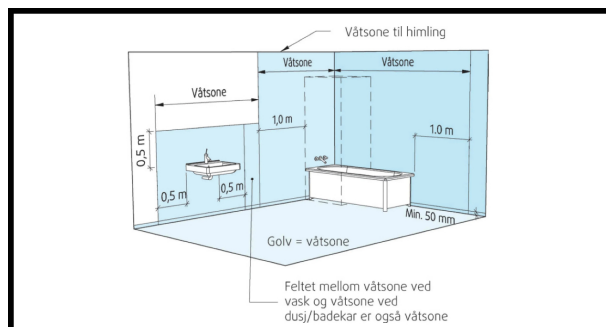
- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu i våtsone



Omfang våtsone



Avstand fra gulv til underkant av veggplate mindre enn 60mm.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Det er fall til sluk på hele rommet, generelt mindre enn 1:100 men godt lokalt fall ved sluket.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet med vinylbelegg klemt under klemringen på sluket.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke laget oppbrett på belegg rundt rør gjennomføringer i gulvet. Avviket medfører at vann kan komme inn under belegget om det oppstår en lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Anbefaler å utbedre rørgjennomføringene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ikke oppbrett på belegget rundt røret



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett, servant i heldekkende plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler en del på dusjkabinettet som medfører at det ene glasset ikke sitter fast slik det skal.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Delen som er ødelagt/mangler må byttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i vegg og tilluft under døren.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger rundt rommet er utført med laftet tømmer.

Vurdering av avvik:

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

Det ble foretatt fuktsøk på overflater i våtsone uten å finne tegn til fukt.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, heltre eik benkeplate med vask i porselen.
Det er installert oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, stekeovn, induksjon koketopp, komfyrvakt og vannstoppesystem.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er noe fuktsvelling på sokkel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skade må utbedres eller sokkel byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Noe fuktsvelling på sokkel.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Betjenings bryter på avtrekkshette er løs.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kan limes fast

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Betjenings bryter

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Rommet har belegg på gulv og tapet på vegger og i himlingen.
Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant på vegg.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Manglende mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft medfører at det tar lang tid å få ventilert rommet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på badet og har avløp til gulvet. Det er noe kobberrør i kjelleren.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ikke mulig å se om det er montert tettemuffer mellom varerør og vannledningen på kjøkkenet. Manglende tettemuffe vil medføre at vann lekker ut på kjøkken istedenfor å ledes til fordelerskapet på badet.

Manglende merking av rørkurser medfører ekstra arbeid om det skal gjøres noe på anlegget, en må da finne ut hvilket rør som går hvor.

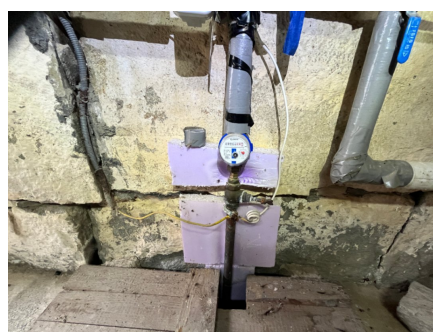
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det bør undersøkes ytterligere om det er montert tettemuffer på vannledninger til kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Stoppekran og vannmåler.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plast. Avløp under kjøkken og bad er ikke synlige for kontroll.

Det skal i følge opplysninger i tidligere salgsoppgave og ferdigmelding sendt til kommunen være lagt nytt avløp ca 1995 da dette ble tilkoblet kommunalt anlegg.

Avløp fra kjøkken er i følge opplysninger i faktura tilkoblet avløpsanlegget da kjøkkenet ble renoverert i 2021-22

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det ble ikke funnet stakepunkt på anlegget, dette medfører ekstra arbeid om anlegget går tett ved at utstyr må demonteres for å komme til å stake. Avløpsanlegget fra kjøkken og bad er ikke synlige for vurdering.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kloakklufting over tak

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vegg på stue, spisestue, kjøkken og ett soverom. Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det mangler ventiler på to av soverommene.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller, ca 120 liter, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 13 kurser hvorav 1 stk 32A til garasje, 1 stk 25A til koketopp og 11 stk 15A kurser. Det er ikke oppgitt størrelse på hovedsikringen.

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.

2015 Hele anlegget er byttet etter 2015 i følge opplysninger fra eier.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæringer på arbeider med anlegg for gulvvarme på kjøkken, stuer og toalettrom, datert 5.10.21

Det er fremvist samsvarserklæring på nytt anlegg til garasje, sikringsskap, lys, brytere, stikk og fotocelle, datert 21.4.22

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?

Tilstandsrapport

Nei DLE utført kontroll i 1999 Ingen avvik registrert da.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Ledninger til varmtvannsbereder er ikke festet, det henger en kveil med ledninger på veggen ved berederen.

Forholdet må utbedres.

For øvrig ble det ikke funnet åpenbare feil på anlegget som tilsier TG3, men jeg er ikke utdannet på dette området og anbefaler derfor en full kontroll på anlegget.

Kostnad for kontroll og utbedring av kabler til varmtvannsbereder er medtatt, ikke eventuelle andre mangler etter en kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er installert røykvarslere og slukkeutstyr i boligen

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er i følge faktura lagt drenering og fuktsikring av grunnmuren langs øst og sørside av boligen i 2021. På øvrige sider er det ikke kjent om det er lagt noe drenering og det er ikke synlig fuktsikring på grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det kommer inn litt vann i kjeller på sørsiden av boligen, til tross for at det er lagt drenering og fuktsikring på grunnmuren der i 2021. På nord og vest side er det ukjent om det er noen form for drenering og det er ikke synlig noe utvendig fuktsikring på grunnmuren. Det er ikke synlige tegn til at det kommer inne fukt i kryperommet, men dette kan ikke inspiseres annet en fra en lite luke i kjelleren og observasjon er dermed svært begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør undersøkes om det er etablert drenering og fuktsikring på nord og vestvegg, ytterligere tiltak for å hindre vann inn i kjeller på sørside bør utføres. Det har av dagens eiere blitt benyttet avfukter i kjelleren og fuktnivå i trevirke er derfor lavt. Avhengig av ønsket bruk av kjelleren må det vurderes tiltak. Avfukter bør fortsatt benyttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



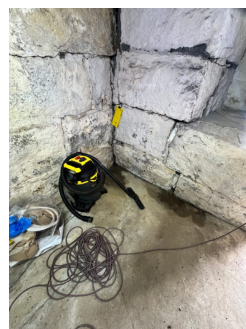
Målt i bunn på vegg mot sør.



Målt i gulvbjelke midt i kjelleren.



Målt i himling ved nordvegg.



Noe vann innsig i sørøstre hjørne på kjeller.

Tilstandsrapport

TC 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er murt med granittstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmuren har noe normale sprekker og enkelte løse fuger.

Topp på grunnmuren er noe ujevn som normalt på slike murer, det kan være vanskelig å oppnå god tetting for mus på grunn av dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør jevnlig kontrolleres at tetting mellom grunnmur og underkant av vegg er i orden, mus kan klare å finne åpninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Noe løsnet stein rundt vindu, noen fuger er utbedret.



Musebørster er montert, disse bør kontrolleres jevnlig.

TC 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terreng som skrå lett mot vest, øst for boligen er det brattere terreng og det vil naturlig være en del vanntilsig på denne siden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

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

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

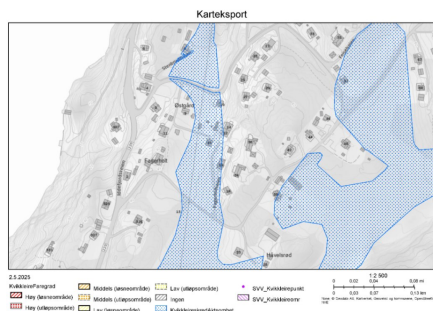
Fallforholdene er ikke optimale rundt hele bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør anlegges fall vekk fra grunnmuren rundt hele boligen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TC 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør skal være lagt ny i 1995, det er ikke opplyst om vannledningen også ble byttet da.

Avløp av plast, ukjent type vannledning, rør som kommer opp i gulvet på kjeller er et jernrør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler å foreta ytterligere undersøkelser for alder og type vannledning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Uthus og garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Bygningen har en normal enkel standard for formålet og med tanke på alder.

Vedlikehold

Bygningen har noe behov for utbedringer og vedlikehold.

Beskrivelse

Uthuset er oppført på punktfundamenter og har gulv av grus/jord.

Yttervegger er oppført med bindingsverk som er kledd på utside med stående malt bordkledning.

Plassbygget takkonstruksjon med sperrer, noe bordtro undertak, taket er tekket med metall plater. Takrenner og nedløp av stål.

Plassbygde labankdører. Enkel standard.

Bygningen har behov for diverse utbedringer.

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

Drivhus



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Oppgitt av eier

Standard

Drivhus med aluminiumsprofiler som konstruksjon og stive plast plater på vegger og tak.

Vedlikehold

Enkel standard, normal stand.

Beskrivelse

Konstruksjon er utført med natur elokserte aluminiumsprofiler og stiv plast i vegger og tak.

Det er 1 takvindu og dør i samme utfrelse.

Normal enkel standard.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Oppgitt av eier

Standard

Bygningen har en god standard for formålet.

Vedlikehold

Bygningen er ny og i god stand

Beskrivelse

Garasjen er oppført på ringmur av leca og har støpt gulv.

Yttervegger er oppført med bindingsverk med vindsperreduk som er kledd på utside med stående malt bordkledning.

Takkonstruksjon er utført med selvbærende prefabrickerte takstoler som er tekket med betongstein som på boligen, undertak er utført med OSB plater, takrenner og nedløp av stål. Isolert garasjeport i stål med fjernbetjent åpner, vindu har 2 lags glass og trekarm. Det er innlagt strøm og lys og det er montert lader for elbil.

Det er fremlagt vannledning, men denne er ikke tatt i bruk.

Bygningen er ny og i god stand.

Eier opplyser at det ved sterk vind kan drive inn litt vann under garasjeporten.

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.	4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 540 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 200 000

Uthus og garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 220 000
Sum teknisk verdi - Uthus og garasje	Kr.	180 000

Drivhus

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

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	460 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	440 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 850 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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.

Enebolig

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	53			53		4	57
1 Etasje	62			62	13		62
Kjeller		8		8			8
Krypkjeller							
SUM	115	8			13	4	127
SUM BRA	123						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang med trapp, Toalettrom, Soverom, Alkove, Soverom 2, Soverom 3, Garderobe, Bod		
1 Etasje	Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Kjøkken, Spisestue, Stue		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	
Krypkjeller		Kryperom	

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

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

Areal oppgitt som BRA-e er uinnredet kjeller, kun rommet med ytterdør har målbart areal. Totalt gulv areal i kjeller utgjør ca 18M2

Areal i kryperom er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av lav høyde.

Areal på toalettrom er ikke medtatt på grunn av målereregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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: Det er ikke godkjente rømnings vinduer på 2 etasjen.

Etasjehøyde på 2 etasjen ca 2,4m

Etasjehøyde på 1 etasjen ca 2,6m

Uthus og garasje

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)				
Etasje		22		22	23	4	26
SUM		22			23	4	26
SUM BRA	22						

Romfordeling

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

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiver.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Drivhus

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen har ikke målbart areal på grunn av for lav høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger på bygningen, ikke søknads pliktig bygg.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger på bygningen.

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	111	12
Uthus og garasje	0	22
Drivhus	0	0
Garasje	0	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Britt Marie Bye	Kunde
	Ann-Julie Skarpmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	199	12		0	1258.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stenbruddveien 15

Hjemmelshaver

Skarpmo Ann-Julie, Bye Britt Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet med utsikt ut mot Fagerholt. Det er ca 3 km til Risum med butikker, bensinstasjon, cafe, nye Kongeveien skole, Risum ungdomsskole golfbane og Fredriksten Festning. Ca 4 km til Halden sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vei adkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

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 BA74. Retningslinjer, strandsone-Oslofjorden. Bevaring kulturmiljø.

Om tomten

Tomten ligger i lett skrått terreng med helning mot nordvest og er opparbeidet med plenarealer og noe beplantning med hekke planter, pryd busker og plantebed, gruset kjørevei/innkjørsel og parkeringsplass ved ny garasje. Terrasser er oppført på sørøst side av boligen og på nordvest side av uthuset.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst bestemmelser om vei til eiendommen over nabogrunnen.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 137 300	2025	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.
Formuesverdi	År	Kommentar
720 919	2025	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 550 000	2021

Forsikring

Selskap LO favør	Avtalenr 24811887	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2025		Gjennomgått	6	Nei
Regulering	16.02.2023		Gjennomgått	60	Nei
Elvia	02.12.2024		Gjennomgått	1	Nei
Tidligere takst	12.05.2021		Gjennomgått	13	Nei
Grunn og lednings kart	02.12.2024		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigmelding	13.07.1995		Gjennomgått	3	Nei
Matrikkel rapport	02.12.2024		Gjennomgått	6	Nei
Brannforebyggende enhet	02.12.2024	Siste tilsyn utført 24.8.22 Siste feiing utført 25.10.18	Gjennomgått	2	Nei
Område analyse	02.12.2024		Gjennomgått	3	Nei
NVE	02.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Rapport fra Rentokil	09.12.2024		Gjennomgått	9	Nei
Rapport fra Pelias	08.07.2022		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2025	

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 fra 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 dampsperreren 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 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.
- **Fuktsøk:** 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 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 ulike definisjoner 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/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/JL1502>

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