

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Brødløvsveien 2 D, 1782 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 141, bnr. 647

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 07.03.2025

Rapportdato: 11.04.2025

Oppdragsnr.: 19972-1754

Referansenummer: LV6695

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard
Hansen**
Ingeniør og takstmann



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@inghhansen.no
402 23 246



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

Enebolig over to plan beliggende i nærheten av Strupe i Halden kommune.

Eiet tomt opparbeidet gruset gårdsplass, gressplen, støttemur, terrasser, hekk og beplantning.
Enkel garasje integrert i boligen.

Innvendig innehar boligen en generell enkel eldre standard.
Eier har oppusset kjøkkenet i 2010 og skiftet benkeplate i 2024.

Utvendig er det det skiftet betongtakstein i 2013, samt at det ble skiftet terrassebord og rekkverk i 2013 på terrassen mot sør og øst.
Stedvis behov for noe utbedringer og vedlikehold.

Frittstående enkel bod mot nordvest.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Undertak, lekter og sløyfer er fra byggeåret.
Takrenner, nedløp og beslag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Skiftet glasset på det ene store stue vinduet i 2016.
Profilert ytterdør med 3-lags isolerglass fra 1986.
Balkongdør med brystning og 2-/3-lags isolerglass. Balkongdør i stue er fra 2013 og 2001 på kontor.
Balkongdør på soverom er fra byggeåret.

Terrasse mot sør, øst og nord. Takterrasse over garasjen.
Mark terrasse på resten av terrassen.
Flat takkonstruksjon oppført med tresperrer og bordtak på garasjen.
Leddport med portåpner og isolert boddør.
Eldre varevinduer fra byggeåret.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er utført overflate behandlig over tid.
De fleste overflatene er fra byggeåret.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betonggulv i u.etg.

Boligen har elementpipe.
Sotluke er plassert bak vedovn i stue i u.etg.

Vedovn i u.etg og peis plassert i stue.
Gulvet har parkett, belegget og teppe.
Veggene har plater.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører i 1.etg og deler av u.etg.
Heltre furu innerdører med speil, samt furuinnerdører med

sponspeil.

Garderobeskap på kontor i 1.etg, montert i senere tid.
Garderobeskap fra byggeåret på hovedsoverom i 1.etg og soverom i u.etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom fra byggeåret med belegget på gulv og malt glassfiberstrie på vegger.
Innredet med frittstående toalett, servantinnredning og dusjkabinett.
Oppvarming via stråleovn på vegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill
Hulltaking er foretatt i kjøkkenskap.

Vaskerom

Vaskerom fra byggeåret med belegget på gulv med oppkant. Malte murvegger og trepanel på vegger.
Innredet med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.
El.vifte plassert på yttervegg og avtrekksventil i taket.
Ingen oppvarming.

Det er åpen vegg fra garderobe inn mot vaskerom.
Hulltaking er derfor ikke nødvendig.
Ingen utslag på fuktighet ved fuktmålinger i bunnsvill.

Dusjrom

Dusjrom med belegget på gulv og baderomsplater på vegger.
Innredet med dusjhjørne.
Utlufting via el.vifte på yttervegg.
Baderommet innehar en eldre standard.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i bod.
Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Fliser på vegg på vegg over kum.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/frysenskap.
Benkeplaten er skiftet i 2024.

Det er kjøkkenventilator tilknyttet til sentralavtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom i u.etg med belegget på gulv og trepanel på vegg/tak.

Badstu utført med belegget på gulv og trepanel på vegger.
Elektrisk badstuovn.

Toalettrom er innredet med frittstående toalett og servantinnredning.
Oppvarming via stråleovn. Utlufting via medtrekksluke og avtrekksventil.

Beskrivelse av eiendommen

Innehar en enkel standard.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Noe plastrør i benkeskap på kjøkkenet.
Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler.

Luft-til-luft varmepumpe plassert i stue.

Skjult åpent elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert i garderobeskap.

35A hovedsikring og 10 fordelingskurser på
25A/20A/4*16A/15A/3*10A med porselensikringer.
Kun en kurs med automatsikring.

Røykvarslere i begge etasjer.
Brannslukningsapparat på soverom i 2.etg og vaskerom i u.etg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Drenering er fra byggeåret.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Tomten er skrående mot sør.

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1979.
Eier opplyser om at denne er rengjort og sanert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

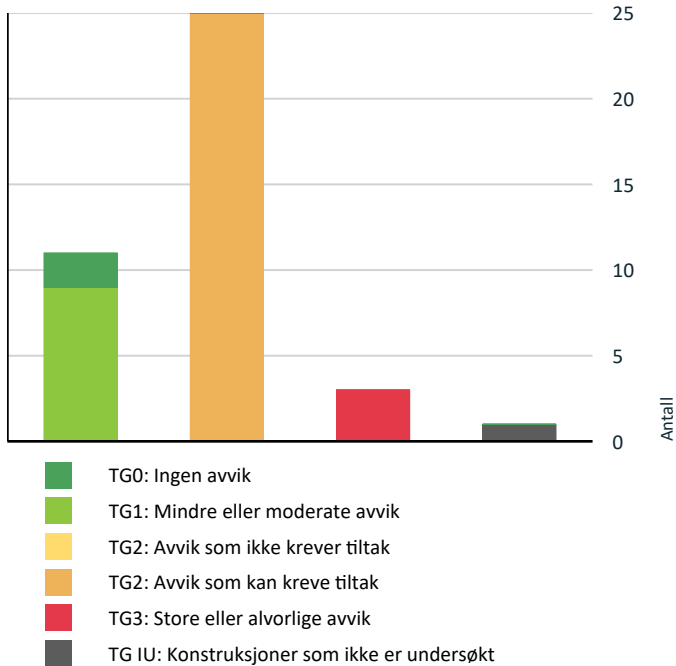
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger. Slike boder er ikke søknadspliktige å oppføre i dette området.

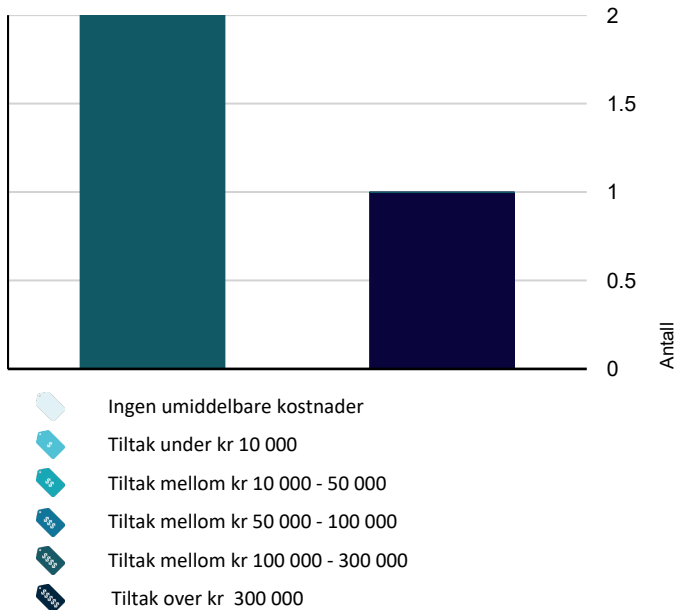
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > U.etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > U.etasje > Dusjrom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > U.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > U.etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > U.etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1979

Standard

Boligen innehar en eldre standard.

Vedlikehold

Med hensyn til alder fremstår boligen som normalt vedlikeholdt. Stedvis områder det er behov for vedlikehold og utbedringer.

Tilbygg / modernisering

2025	Bruksendring	Bruksendring av kjellerstue, dusjrom og badstue
------	--------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå. Eier opplyser om at selve betongsteinen ble skiftet 2013. Undertak, lekter og sløyfer er fra byggeåret.

Årstill: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Stedvis noen områder det er muggdannelse på sutaksplater pga tidligere kondensering/fuktbelastet undertak. Stutaksplater er fuktskadet ved lufting over tak.

Konsekvens/tiltak

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

Pga alderen til sutaksplater, lekter og sløyfer må dette holdes jevnlig under oppsikt.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag. Alt av beslag og takrenner tilknyttet taket er skiftet i 2013.

Vurdering av avvik:

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

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Boligens fasade mot sør, øst og nord er malt i 2024 iflg eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Det er registrert stedvis områder med tørke sorekker på trekledning mot vest, øst og pilerer/trekonstruksjon mot sør.

Noe råteskadet bord på nedre del av vegg mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet kledningsbord kan skiftes lokalt.

Utføre godt vedlikehold slik at ikke skader på trekledning med tørkesprekker utvikler seg.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er fuktsjolder rundt gjennomføringer på sutaksplater, samt stedvis på takflaten.

Fuktskjoldene på takflaten oppsto trolig når tidligere takstein lå på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undertaket må holdes under jevnlig siden det er av eldre dato.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Skiftet glasset på det ene store stue vinduet i 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeåret har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nye vinduer har en bedre isoleringsverdi og tetthet, utskiftning av vinduer vil derfor senke energibehovet i boligen og medføre til et bedre innklima.

Tilstandsrapport

! TG 2 Dører

Profilert ytterdør med 3-lags isolerglass fra 1986.
Balkongdør med brystning og 2-/3-lags isolerglass. Balkongdør i stue er fra 2013 og 2001 på kontor.
Balkongdør på soverom er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er avvik:

Ytterdøren og balkongdør fra byggeåret har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.
Beslag under balkongdør bør skiftes til en større og lenger beslag, slik at det blir sikret god fuksikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nye dører har en bedre isoleringsverdi og tetthet, utskiftning av vinduer vil derfor senke energibehovet i boligen og medføre til et bedre innklima.
Skifte beslagsløsning under balkongdør mot sør.

Det må medregnes utskiftning av beslag samtidig med utskiftning av vinduer/dører.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør, øst og nord.
Skiftet terrassebord og rekkverk i 2013.
Rekkverkshøyden er på 1 meter.

I overgang terrasse vegg er det synlig takpapp.
Ukjent om taktekket på garasjen ble skiftet samtidig.

Mark terrasse på resten av terrassen.
Disse har lukket konstruksjon. Antas oppført på fylte masser på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generelt behov for vedlikehold av terrassebord.

Trepilarer mot sør til terrassen er plassert tett mot terreng.
Dette medfører til stor fuktbelastning. Det er målt høy fuktighet i bunn av trepilarer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for vedlikehold av mark terrasser.
Utføre tiltak slik at fuktbelastning av trepilarer mot sør avtar.
Registrert fukskader i bunn av pilarer på de meste utsatte trepilarene.



! TG 1 Utvendige trapper

Det er utført repo trapp i imp.trevirke mellom nivåene på terrassene.

Årstill: 2013 Kilde: Eier

! TG 2 Andre utvendige forhold

Det er tilbygd en garasje på øst. Denne er plassert tett mot grunnmuren til boligen.
Denne er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker utvendig pusset/slammet.

Flat takkonstruksjon oppført med tresperrer og bordtak.
Taktekket er ukjent, men det er synlig takpapp mot vegg.
Leddport med portåpner og isolert boddør.
Eldre varevinduer fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er i tak registrert noe svertesopp på bordtak, trolig oppstått etter tidligere kondensering.
Trekonstruksjon mot sør er plassert for nærme terreng.
Dette medfører til stor fuktbelastning på trekonstruksjonen/trekledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre tiltak slik at ikke trekledning i front får stor fuktbelastning.
Dette kan utføres ved å senke terrenget noe og vet beslå nedre del av trekledning med blekk.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

GULV: Belegg, parkett, laminat, teppe og fliser.
VEGG: Miljøstri, tekstilstri og panelplater.
TAK: Himlingsplater og trepanel.
Det er utført overflate behandlig over tid.
De fleste overflatene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noen områder med glipper i parkettskjøter og stedvis noe knirk.

Sprekk og merker i parkett gulv i u.etg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Boligen innehar en innvendig standard som tilsier at den er moden for oppussing.

Påkostninger til oppussing bør derfor medregnes.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt betonggulv i u.etg.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringdagen.

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.

Det er retningsavvik på 20mm på hovedsoverom og 10mm på kjøkken i 1.etg.

I gang, soverom og stue i kjeller er det mål 18-20 mm retningsavvik.

Noe mindre retningsavvik på øvrige rom i boligen.

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.

Ingen umiddelbart behov for tiltak, men ved oppussing/renovering bør det vurderes å utføre avretting.

Siden slike skjevheter kan medføre til svikt/knirk i gulvet.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er helseskadelig, det bør derfor vurderes å utføre radonmålinger for å avdekke omfanget av radongass i boligen.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Sotluke er plassert bak vedovn i stue i u.etg.

Vedovn i u.etg og peis plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er avvik:

Det er målt under 30cm avstand fra vedovn til brennbar vegg i u.etg.

Plassering av sotluker gjør at vedovn må dras ut ved tømning av sotluke.

Løs ubrennbar plate i forkant av peisovn i 1.etg.

Sprekk i steinplate over ovn i u.etg.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

• Tiltak:

Det anbefales å skifte ildsteder til rentbrennende ovner, siden ovnene i boligen er av eldre dato.

Utføre tiltak med ubrennbar plate på vegg ved ildsted i u.etg.

Pga pipens alder kan det ikke garanteres for at det på sikt må utføres tiltak med renovering av pipeløp.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett, belegget og teppe.

Veggene har plater.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Siden fuktmålingene er i toppen av bunnsvill er det stor sannsynlighet for vesentlig høyere fuktighetsinnhold i nedre del av bunnsvill.

Dette oppstår pga eldre drenering med sannsynlig svikt.

Det er også registrert fuktmerker på nedre del av tapet i boden.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør forventes å skifte drenering rundt boligen.

Det er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktighet å ha innredet rom hvor det er eldre innredning.



! TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har lakkert tretrapp.
Inntrinn er fornyet med eik i senere tid.
Rekkverk rundt trappehull og håndløper på begge sider i trappen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverket er utført under 90cm høyde.

Det er lysåpninger over 10cm på rekkverket og mellom inntrinn.

Konsekvens/tiltak

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

Trappen var godkjent på oppføringstidspunktet, så det er ingen krav til utbedring av trappen.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører i 1.etg og deler av u.etg.
Heltre furu innerdører med speil, samt furuinnerdører med sponspeil.

Vurdering av avvik:

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

Flere av dørene i boligen går i anslaget ved funksjonsprøving.

Nedre del av dør til badstu har fuktmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Ved oppussing av boligen bør det medregnes utskiftning av innerdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på kontor i 1.etg, montert i senere tid.
Garderobeskap fra byggeåret på hovedsoverom i 1.etg og soverom i u.etg.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderom fra byggeåret med belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger.

Innredet med frittstående toalett, servantinnredning og dusjkabinett.
Oppvarming via stråleovn på vegg.

Utlufting via avtrekksventil plassert i himling og tilluft under dørblad.

Gulv er utført med 1:100 fall 80cm fra sluk.

Ikke mulig å måle hele fallsonen rundt sluket pga dusjkabinett.

Vanntett terskel er hevet over 2,5cm over topp sluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er tidligere vært lekkasje fra tak som har medført til skader/svelling på himlingsplater i tak over dusj.
Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

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

Baderommet har en alder som tilsier at det bør totaloppusses, siden det på slike eldre bad plutselig kan oppstå skader.

Kostnadsestimat: Over 300 000

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill
Hulltaking er foretatt i kjøkkenskap.



U.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerom fra byggeåret med belegg på gulv med oppkant. Malte murvegger og trepanel på vegger.

Innredet med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

El.vifte plassert på yttervegg og avtrekksventil i taket.

Ingen oppvarming.

Det er målt over 1:50 lokalt til plastsluk.

Vanntett terskel er hevet til over 2,5cm over topp sluk.

Vurdering av avvik:

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

Belegg er skjøtet på flere steder, fremstår som dette er ufagmessige utført.

Kan derfor medføre til uttetheter i belegget.

Konsekvens/tiltak

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

Vaskerommet er modent for oppussing og utføre nytt tettesjikt.

Kan oppstå lekkasjer ved dagens tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

U.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er åpen vegg fra garderobe inn mot vaskerom.
Hulltakning er derfor ikke nødvendig.
Ingen utslag på fuktighet ved fuktmålinger i bunnsvill.

U.ETASJE > DUSJROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Dusjrom med belegg på gulv og baderomsplater på vegger.
Innredet med dusjhjørne.
Plastsluk i gulv og det er utført over 1:50 lokalt fall til sluket.
Utlufting via el.vifte på yttervegg.
Vanntett terskel er hevet over 2,5 cm over topp sluk.

Dusjrommet innehar en eldre standard.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet har behov for totaloppussing.
Baderomsplater er ikke fuget i bunn og det anbefales heller ikke å dusje direkte på slike eldre baderomsplater.
Belegg er ikke limt tilstrekkelig til gulv i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

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

Behov for totaloppussing.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

U.ETASJE > DUSJROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i bod.
Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Fliser på vegg på vegg over kum.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
Benkeplaten er skiftet i 2024.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktskader i bunn av deksider på sidene av kjøl-/fryseskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på befaringsdagen.
Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator tilknyttet til sentralavtrekk.

SPESIALROM

U.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom er innredet med frittstående toalett og servanttinnredning.
Oppvarming via stråleovn.
Utlufting via medtrekksluke og avtrekksventil.
Tilluft via luftespalte under dørbblad.

Innehar en enkel standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrom har en enkel eldre standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing bør medregnes pga alder.

U.ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom i u.etg med belegg på gulv og trepanel på vegg/tak.
Det er en synlig luftespalte over dør på kjølerommet.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det anbefales ikke lenger å bygge kjølerom på denne måten.
Det skulle vært utført lufting på alle sider av kjølerom, dvs bygget som et eget rom i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales ikke lenger å bruke slike kjølerom med denne typen konstruksjon.
Kan medføre til kondensering som vil over tid utvikle seg til fuktskader.

U.ETASJE > BADSTUE

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstu utført med belegg på gulv og trepanel på vegger.
Elektrisk badstuovn.
Kun lufting på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Kun lufting på yttervegg, det skulle vært utført en lav lufterventil på innervegg som sørger for at det blir sirkulasjon av luften i badstuen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badstuen har en eldre standard.

Skal den tas i bruk slik den står bør det monteres lav lufting inn i badstuen, slik at sirkulasjon av lufting i badstuen blir god.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er plassert på vaskerom.
Noe plastrør i benkeskap på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det må medregnes å skifte røropplegg ved oppussing av våtrommene i boligen.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det må medregnes å skifte røropplegg ved oppussing av våtrommene i boligen.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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.

Det anbefales å skifte ut VVB samtidig med røropplegget i boligen.

! TG 1 Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe plassert i stue.
Denne er montert i januar 2024.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Skjulg åpent elektrisk anlegg i boligen.

El.skap er plassert i garderobeskap.

35A hovedsikring og 10 fordelingskurser på 25A/20A/4*16A/15A/3*10A med porselensikringer.

Kun en kurs med automatsikring.

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.
1979
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier opplyser om at det kun er brukt el.firmaer ved elektrisk arbeid i boligen.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er utført en kurs til varmepumpe. Det foreligger samsvarserklæring på denne i boligmappa.

Det finnes ingen andre samsvarserklæringer.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Pga anleggets alder bør det utføres en el.kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Ved oppussing av boligen bør det medregnes utskiftninger av det elektriske anlegget.

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.

Røykvarslere i begge etasjer.

Brannslukningsapparat på soverom i 2.etg og vaskerom i u.etg.

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 Brannslukningsapparat i 1.etg er fra 2011.

Ingen behov for utskifting siden brannslukningsapparat i u.etg er fra 2019.

Kun krav til et brannslukningsapparat pr boenhet.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Siden drenering er fra byggeåret og det er registrert høyt fuktighetsnivå i utlektet konstruksjon.

Er dette tegn på svikt ved drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Svikt ved drenering medfører til fuktskader der hvor rom er innredet under terreng.

Det må derfor medregnes utskiftning av dreneringen på boligen.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

! TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrående mot sør.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Rørene er fra 1979

Vurdering av avvik:

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

! TG IU Oljetank

Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1979.

Eier opplyser om at denne er rengjort og sanert.

Denne er derfor ikke lenger i bruk.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Senere tid

Standard

Enkel bod i trekonstruksjon.

Vedlikehold

Fremstår som normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Bod oppført på lettklinkerblokker på mark.

Bærende konstruksjon av laftet plank.

Saltak oppført med tresperrer og bordtak. Utvendig tekket med takshingel

Enkle labank dører.

Boden innehar en enkel standard.

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

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.



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 oppdager 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.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	87			87	127
U.etasje	79	30		109	17
SUM	166	30			144
SUM BRA	196				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Stue, Spisestue, Kjøkken, Kontor, Gang, Soverom, Bad		
U.etasje	Gang, Soverom, Toalettrom, Vaskerom, Bod, Kjølerom, Stue, Bod 2, Dusjrom, Badstue	Garasje	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		5		5	
SUM		5			

SUM BRA	5
----------------	----------

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Utv.bod	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger. Slike boder er ikke søknadspliktige å oppføre i dette området.

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:

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	150	46
Bod	0	5

Kommentar

Enebolig

Det er tilgang til dusjrom og badstue gjennom bod, hele dette rommet er allikevel vurdert som S-rom pga bruken på befaringsdagen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Rita Prang Sundstøl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	141	647		0	769.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brødløsveien 2 D

Hjemmelshaver

Sundstøl Rita Prang

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst via 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 uregulert. Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035 er derfor gjeldende. Avsatt til bebyggelse og anlegg. Gjennomføringssone: Kav om felles planlegging

Om tomten

Tomten er eiet og opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, støttemur, terrasser, hekk og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er mottatt nabovarsel angående matbutikk/leiligheter på nabotomten i 2019. Det har ikke skjedd noe siden iflg eier.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
2 176 100	2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind forsikring		Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger - bolig	21.03.1980		Gjennomgått	1	Nei
Tegniner garasje - 1980			Gjennomgått	1	Nei
Kommunale avgifter	27.02.2025		Gjennomgått	2	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren 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 er 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/LV6695>

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