

Tilstandsrapport



Enebolig



Likollveien 14, 1781 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 61,61, bnr. 360,359, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 437 m² BRA-i: 359 m²



Befaringsdato: 03.03.2025

Rapportdato: 09.05.2025

Oppdragsnr.: 13324-1576

Referansenummer: DI4956

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn.

Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter, samt verditakster på næringseiendommer.

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor enebolig med fin og sentral beliggenhet nordvest for Halden sentrum.

Boligen vurderes å være i generelt godt stand for alder, men det må påregnes behov for utbedringer på grunn av alder og slitasje på bygningsdeler.

Beskrivelse på dette fremkommer i tilstandsvurderingen i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med sveiset papp, ny i 2025 på den eldste delen av boligen, det er innvendige taknedløp via nye sluker på taket.

Ukjent alder på papp på tilbygget og på taket over garasje. Disse takene har renner med utvendig nedløp.

Takrenne og nedløp på garasje av aluminium.

Renne på tilbygg er bygget inn i gesims og har nedløp av aluminium.

Yttervegger er oppført med bindingsverk som er kledt på utside med stående malt bordkledning. Liggende kledning på enkelte deler av vegg og på gesimser.

Vegg mot sørvest er etterisolert med 5 cm og pålagt ny vindsperre og utlektet bordkledning etter befaringsdagen.

Deler av veggkonstruksjon i underetasjen har skallmur av teglstein.

Takkonstruksjonen er helt gjenbygget og det er derfor ikke mulig å si noe om konstruksjon, isolasjon og luftingen på konstruksjonen utover det som er synlig fra utside og innvendig i boligen. Taket på den eldste delen er oppført med fall inn mot midten på taket og har avrenning via taksluker og innvendige nedløp. Tak på tilbygg og på garasje har fall til takrenner og utvendige nedløp. Det er laget ventiler i gesimser og lufting via spalter i kledning under takutstikk. Vinduer har i hovedsak 2 lags glass og malte trekarmer, de nye vindene på sørvest veggen har 3 lags glass.

Vinduene har varierende alder, noen av vinduene er fra opprinnelig byggeår, enkelte har nyere glass i opprinnelige karmer.

Hovedinngangsdør er i teak, balkongdører har malte overflater og 2 lags glass, ytterdør i underetasjen har malte overflater og er kledt med bordkledning utvendig.

Balkongskyvedør i tilbygg har 2 lags glass og malte trekarmer med lakkert aluminiumskledning utvendig, døren er byttet i 2020.

Utkraget balkong med adkomst fra stue på 1 etasjen.

Balkongen er utvidet med bjelker som er boltet fast i limtre bjelker fra opprinnelig byggeår, konstruksjonen er beregnet av ingeniør Grønberg og utført av AF gruppen.

Tetteskikt på balkong er utført med papptekking. Gulv er utført med impregnerte materialer som er lagt på tilfarere, rekkverk er utført med glass og lakkerte aluminiumsprofiler.

Terrasser på bakkeplan er i hovedsak utført med skifer, men også noe impregnerte materialer som er beiset.

Utvendig trapp til hovedinngang er utført i betong med skiferheller som overflate.

Trapper i terreng er utført med betong på nordøst side og på sørvest side av boligen.

Garasje har støpt gulv, yttervegger er kledt med stående malt bordkledning på utside og plater på innsiden.

Taket er tekket med papp som på boligen.

Garasjen har 2 stk vippeporter i tre og vinduer har enkle glass i malte trekarmer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1 etasje.

Det er parkett på gulv i alle rom unntatt soverom og deler av det store soverommet der det er henholdsvis teppefliser og teppebelegg.

På vegger er det malt tapet på alle rom unntatt i vindfang og hall der det er finerte plater.

I himlinger er det malt tapet og malte plater.

Underetasje.

Det er parkett på gulv i stue og på soverommet, fliser i hall med trapp samt på boder og gang mellom soverom og stue, teppebelegg på gang ved ytterdør, belegg og betong overflate på teknisk rom. På vegger er det malt murpuss og noe malte plater på teknisk rom og boder, tapet og malt murpuss i stue, finerte plater i hall med trapp.

I himlinger er det malt tapet og malt panel.

Tilbygg med basseng.

Det er teppefliser på gulv i treningsrom, betongoverflate på teknisk rom, trefiberplater i badstue og fliser i bassengområde.

På vegger er det malt panel på treningsrom, malt murpuss/plater på teknisk rom og baderomsplater i basseng rom.

I himlinger er det malt panel og malte plater.

Etasjeskille er utført med trebjelkelag, vurderes å ha normal stivhet for byggeåret.

Gulv i underetasjen er støpt.

Etasjeskillet er opplagt på limtre bjelker som er synlige på sørvest og nordvest side av boligen, disse utsettes for vær og vind og er noe påvirket av dette.

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

Pipe av teglstein med tilkoblet åpen peis i stue på underetasjen og peis innsats på stue i 1 etasjen.

Det ble tatt hull for fuktkontroll i innforet vegg mot grunnmur på garderobe/bad, målt 28,3 vektprosent fukt som medfører at det ligger til rette for utvikling av mugg og råteskader. Det er synlig mugg på bakside av panel. Vegg er dessuten isolert med 30mm isoporplate, isopor skal være tildekket av ubrennbare materialer eller minst 8mm murpuss på grunn av at denne utvikler farlig gass ved brann og tilfører ekstra brannenergi.

Spiral trapp, konstruksjon i stål med teppebelegg på trinn.

Innvendige dører har finerte dørblad, noen malte formpressede dørblad og noen malt fyllingsdører, karmer er malt/beiset og noe finerte karmer.

Enkelte dører har glass og dør mellom hall med trapp og stue i underetasjen har karmer og glassrammer av aluminium.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etasje.

Badet ble renoveret i 2004 i følge opplysninger fra eier. Gjeldende teknisk forskrift er 1997-2010.

Det foreligger ikke noen dokumentasjon på arbeidene.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er ikke fall til sluket, stedvis motfall.

Det er plastsluk i rommet, ukjent tetteskikt, banemembran eller smøremembran.

Rommet er utstyrt med badekar med dusjvegg, toalett, og servant med heldekkende porselens plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog.

Rommet har naturlig ventilasjon med ventiler i himling og vindu som

Beskrivelse av eiendommen

kan åpnes.

Det ble tatt hull i vegg fra tiliggende rom under blandebatteri til badekar uten å påvise tegn til fukt eller skader. Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg. Dette utelukker ikke at det kan være fukt/skader andre steder på rommet.

Vaskerom

Rommet er renoverert i 2020 i følge eier. Gjeldende teknisk forskrift 2017.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med vannbåren varme. Det er ikke fall til sluket.

Det er plastsluk i gulvet og synlig slukmansjett, tetteskikt utført med smøremembran. Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran arbeidene.

Rommet er utstyrt med skapinnredning med folierte fronter og skrog, laminat benkeplate med nedfelt rustfritt benkebeslag.

Rommet har mekanisk avtrekk via vifte i himling.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Tiliggende rom der det er vanninstallasjoner er våtrom og yttervegger.

Hulltaking derfor ikke mulig.

Bad i underetasje

Rommet er renoverert i 2020 i følge eier. Gjeldende teknisk forskrift 2017.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med vannbåren varme. Det er ikke laget fall til sluket ved badekaret, men godt fall lokalt i dusjnisen som er nedsenket.

Det er slukrenne i dusjen og et rundt plastsluk ved badekaret.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med en glassvegg, badekar, veggmontert toalett og to servanter i heldekkende porselens plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog.

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Tiliggende rom der det er vanninstallasjoner er våtrom og yttervegger.

Hulltaking derfor ikke mulig.

Svømmebasseng

Det er opplyst at basseng bygget ble rehabilitert i 2005 og at det ble lagt nye fliser og montert nytt teknisk anlegg i 2022.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene som ble utført.

Gjeldende teknisk forskrift er 1965 da bygget ble oppført.

Det er baderomsplater på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler.

Bassenget var fylt med vann på befaringsdagen, inspeksjon av selve bassenget derfor ikke mulig.

Sluk av stål, ukjent alder.

Det er ikke opplyst eller kjent hvilken membran/tetteskikt som er i bassenget og på gulvarealer rundt bassenget.

Det er opplyst at det er lagt nye fliser i 2008 og i 2022, men det er ut fra opplysninger ikke lagt ny membran da.

Det er installert duk for tildekking av bassenget.

Det er installert avfukter anlegg, ventiler i vegg for ventilerings.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Det er ingen steder det kan tas hull for fuktkontroll.

Bad ved basseng.

Badet ved bassenget er ut fra opplysninger fra byggeåret 1974, det finnes ingen opplysninger eller dokumentasjon på arbeidene. Rommet må renoveres.

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll i vegg mot grunnmur og i vegg mot dusjsone.

Det ble målt 28,3 vektprosent i vegg mot grunnmur og 17,1 vektprosent i vegg mot dusjsone.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er ombygd og ny innredning montert i 2023.

Innredningen har malte fronter og folierte skrog, eik benkeplate med kompositt benkebeslag.

Det er installert kjølehjørne, frysenskap, vinskap, to stk stekeovner hvorav den ene også kan brukes som microovn, oppvaskmaskin og induksjon koketopp med integrert avtrekk med kullfilter.

Avtrekk via integrert ventilator i koketopp, kullfilter system.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Badstue er bygd i nordøstre hjørne under garasjen.

Det er ikke kjent når rommet ble etablert.

Det er panel på vegger og himling, trefiberplater på gulv.

Oppvarming med elektrisk ovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med kobberør til kjøkken og våtrom i tilbygget, og rør i rørsystem på nytt bad og vaskerom i underetasjen samt bad på 1 etasje.

Rør i rørsystem for underetasjen er nytt da våtrommene ble renoverert i 2020, rør i rørsystem for bad på 1 etasje er fra 2004 da badet ble renoverert, kobberør har varierende alder, noe må påregnes er fra byggeårene 1965 og 1974.

Synlige avløpsrør er utført med malmrør fra byggeåret 1965 og nyere plastrør som er montert da kjøkken og våtrom ble renoverert. Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/himling på enkelte rom og vinduer som kan åpnes.

Mekanisk avtrekk i vaskerom og renoverert bad på underetasjen.

Det er borret energi brønner 1 stk 225m og 2 stk 165 meter dype.

Veske fra brønner er tilkoblet varmepumpeanlegg på 18Kw som driftes elektrisk.

Anlegget har stor kapasitet for å varme opp bassenget i tillegg til varme i boligen og varmt forbruksvann.

Det er vannbåren varme i gulv på gang og bad samt vaskerom i underetasjen.

Vannbåren oppvarming for øvrig via radiatorer, radiatorer er av eldre type, ukjent om disse er byttet eller om de er fra byggeårene.

230 volt elektrisk anlegg som i hovedsak er sikret med automatsikringer, skrusikringer i skap på teknisk rom for basseng.

Anlegget har 63A hovedsikring og 14 underkurser hvorav 2 stk 25A, 2 stk 20A, 2 stk 16A og 8 stk 10A kurser.

Varmepumpe anlegget har egen måler og sikringsskapet med eget inntak på 63A. Her ble alt skiftet samtidig med varmepumpeanlegget. Det er også installert egen omformer fra 230V til 400V på dette anlegget.

Skap på teknisk rom for basseng har skrusikringer, kursoversikt ikke funnet i dette skapet som er originalt fra byggeåret 1974.

Det er installert røykvarslere og slukkeapparat i boligen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke synlig fuksikring på utside av grunnmuren, normalt på oppføringstiden 1965 ble det smurt på asfaltemulsjon, usikkert om dette er løsningen her, i så fall er den avsluttet under terreng.

Det er ikke mulig å si noe om dreneringen og tilstand på denne, kan kun baseres på innvendige forhold på rom under terreng.

Grunnmur er oppført i betong som er pusset og malt.

Eiendommen ligger i terreng som skrår mot nordvest.

Utvendig vann og avløpsanlegg av ukjent type rør og alder. Vann og avløp er tilkoblet kommunalt anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 9 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er endret noe på planløsninger i begge etasjer.

1 Etasje: Vegg mellom kjøkken og vaskerom er fjernet, innvendig trapp er flyttet, vegg mellom toalettrom og bad er fjernet, vegg mellom to av soverommene er fjernet slik at det nå kun er to soverom på etasjen, deler av gangen er også tatt inn i det store soverommet. Dette er ikke søknads pliktige endringer. Endring av plassering vinduer og størrelse på vinduer er søknads pliktige endringer.

U etasje: Det er endringer på planløsningen ved at trapp er flyttet, det er etablert et teknisk rom på sørvest ende av boligen, disponibelt areal er ombygget til stue, soverom, bad og vaskerom. Det anbefales å få laget tegninger som stemmer overens med faktiske forhold og få få dagens planløsning godkjent hos kommunen.

Størrelse på vinduer i stue på underetasjen er endret, dette er søknads pliktige endringer.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger på bygningen.

Det fremkommer ikke om det er søkt om byggetillatelse i dokumentert mottatt av kommunen.

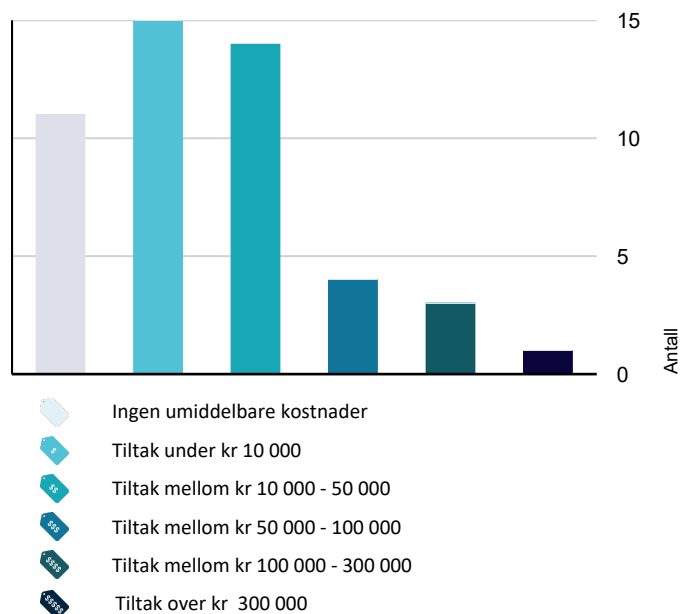
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Normale bruksmerker og slitasje er ikke kommentert.

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](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Svømmebasseng > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

!	Våtrom > Underetasje > Svømmebasseng > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Svømmebasseng > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Svømmebasseng > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK		
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Svømmebasseng > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1965

Kommentar

Årstall er hentet på tegninger.

Standard

Boligen har en normal god standard for byggeårene 1965 og 1974 da tilbygget med basseng ble oppført.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt opp gjennom årene.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Byttet vinduer på sørvest side i spisestue. Etter isolert vegg utvendig og lagt ny bordkledning.
2023	Modernisering	Byttet glass i fastkarmvinduer på stue i underetasjen.
2023	Modernisering	Ombygd kjøkken, opprinnelig vaskerom er innlemmet i kjøkken rommet og det er montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvite varer. Fornyng på deler av det elektriske anlegget.
2022	Modernisering	Lagt nye fliser i bassengområde og byttet teknisk utstyr til basseng.
2020	Modernisering	Renovert bad og vaskerom i underetasjen. Montert ny balkongskyvedør i tilbygg. Borret energibrønner og montert nytt varmeanlegg med varmepumpe tilkoblet energibrønner.
2017	Ombygging	Utvidelse av balkong . Montert ny terrasse markise med fjernbetjening.
2002	Modernisering	Byttet vinduer med glidehengsler.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med sveiset papp, ny i 2025 på den eldste delen av boligen, det er innvendige taknedløp via nye sluker på taket. Ukjent alder på papp på tilbygget og på taket over garasje. Disse takene har renner med utvendig nedløp.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tekkingen på garasje og skjermtak over ytterdør er sterkt mosegrodd og tak på tilbygget er noe mosegrodd, groing på taktekingen medfører økt risiko for lekkasjer og reduserer levetiden. Det ble funnet en skade på papptekkingen på skjermtaket over ytterdøren, hull i pappen, vil medføre risiko for lekkasje og skade på underliggende konstruksjon.

Det er ikke etablert overløp på taket med taksluker, dette medfører risiko for at vann kan demmes opp om sluker går tett med risiko for lekkasjer og økt vektbelastning på takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Taktekkingen bør rengjøres og kontrolleres ytterligere i forbindelse med dette.

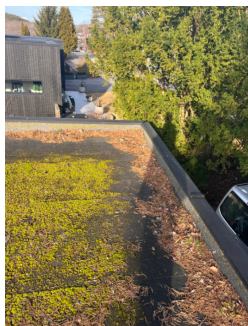
Hull i pappen må utbedres.

Overløp må etableres for å lukke avviket.

Taksluker må rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Tak over garasjen er sterkt mosegrodd.



Luftehatt fra byggeåret, noe rustet



Hull i pappen på skjermtaket.



Tak på tilbygg noe mosegrodd.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenne og nedløp på garasje av aluminium.

Renne på tilbygg er bygget inn i gesims og har nedløp av aluminium.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe rustdannelse på sokkel beslaget på pipen.

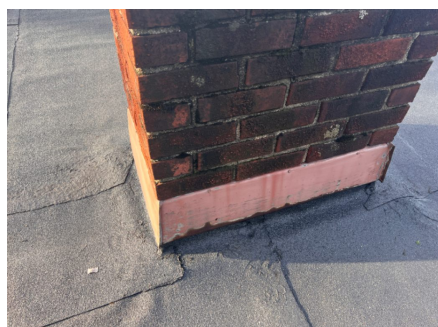
Takrenne på tilbygget er innebygd i gesimsen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Renne på tilbygget bør kontrolleres ytterligere og rengjøres jevnlig, det kan oppstå lekkasjer som er vanskelig å se da rennen er innebygd. Kostnad for ytterligere kontroll medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rust på sokkelbeslag på pipe.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med bindingsverk som er kledt på utside med stående malt bordkledning. Liggende kledning på enkelte deler av vegger og på gesims.

Vegg mot sørvest er etterisolert med 5 cm og pålagt ny vindsperre og utlektet bordkledning etter befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Deler av veggkonstruksjon i underetasjen har skallmur av teglstein.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det var enkelte kledningsbord med råteskader på nordøst side av tilbygget og på gesims på sørøst side, dette er utbedret etter befaringen i følge eier. Det er noe sprekker på enkelte kledningsbord, det må påregnes behov for noe utskifting på sikt.

Det er lite lufting bak kledningen da det er montert lusinger mellom påbordene som tetter helt, medfører økt risiko for råteskader på kledning og konstruksjon.

Det er kort avstand fra underkant av kledning til terreng/terrasse, det medfører økt slitasje og risiko for råteskader på kledningen, krever også hyppig vedlikehold for å unngå skader.

Det ble ikke funnet drenerings åpninger i bunn på skallmur av tegl, dette medfører at vann som driver inn bak skallmuren ikke kan renne ut og det kan oppstå råteskader i veggen bak muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det bør gjøres tiltak for å bedre luftingen bak kledningen. Ved utskifting av kledning må det lages tilfredsstillende lufting og avstand fra underkant av kledning til terreng/terrasse bør økes.

Det bør undersøkes ytterligere hvordan veggen med skallmur er utført for å se om det har oppstått skade på vegg bak skallmuren, drenerings åpninger bør etableres, kostnad for dette medtatt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ikke tilfredsstillende lufting bak kledningen



Skallmur uten dreneringsåpninger.

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er helt gjenbygget og det er derfor ikke mulig å si noe om konstruksjon, isolasjon og luftingen på konstruksjonen utover det som er synlig fra utside og innvendig i boligen. Taket på den eldste delen er oppført med fall inn mot midten på taket og har avrenning via taksluker og innvendige nedløp. Tak på tilbygg og på garasje har fall til takrenner og utvendige nedløp. Det er laget ventiler i gesimsen og lufting via spalter i kledning under takutstikk.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Innvendige nedløp er en risiko løsning med hensyn til lekkasje på rør og kondensproblemer om dette ikke er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det var ingen tegn til skader som indikerer at det er problemer med kondens eller lekkasjer noen steder på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Vinduer har i hovedsak 2 lags glass og malte trekarmner, de nye vindene på sørvest veggen har 3 lags glass.

Vinduene har varierende alder, noen av vinduene er fra opprinnelig byggeår, enkelte har nyere glass i opprinnelige karmner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tilstandsrapport

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er ikke montert beslag over og under vindu i vegg med teglstein, medfører risiko for at vann trenger inn i vegg.

På befaringsdagen var det mangler/ dårlige glasslister på flere vinduer på tilbygget med basseng, dette er utbedret etter befaringen i følge eier, karmen har fått noe skade på grunn av dette.

Det er merker etter fukt på vindus foring på kjøkken og merker etter kondensvann på vindu i spisestue. Innvendig kondensering på glass er vanlig og kommer av for lite utlufting. Dette sliter og kan lage råteskader på vinduskarmen og glassrammer.

Glassfelt ved ytterdør har enkelte glass med sprekker, glassene må byttes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglene må utbedres for å lukke avviket, det bør spesielt sees på tetting rundt vindu i teglvegg.

Montering av vegg ventilator for bedre ventilering bør vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Merker etter fukt på vindu i kjøkken



Merker etter kondensvann



Det er ikke montert beslag over og under vindu

TG 2 Dører

Hovedinngangsdør er i teak, balkongdører har malte overflater og 2 lags glass, ytterdør i underetasjen har malte overflater og er kledd med bordkledning utvendig.

Balkongskyvedør i tilbygg har 2 lags glass og malte trekarmen med lakkert aluminiumskledning utvendig, døren er byttet i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er ikke montert beslag under balkong skyvedøren og på ytterdørene.

Enkelte dører er noe slitt på utside og trenger vedlikehold, balkongdører har en hevefunksjon, mekanismen er noe slitt.

Pakninger på ytterdører og balkongdører er slitt og bør byttes, pakninger på ytterdør i underetasje mangler delvis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres nye pakninger der disse er dårlige.

Montere beslag der dette mangler og utføre utvendig vedlikehold med overflatebehandling og vedlikehold på heve mekanismen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Ytterdør på 1 etasjen er noe overflate slitt, ikke montert beslag under døren.



Pakninger på ytterdør i underetasjen er i dårlig stand. Ikke montert beslag under døren.



Det er ikke montert beslag under balkongskyvedøren

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget balkong med adkomst fra stue på 1 etasjen.

Balkongen er utvidet med bjelker som er boltet fast i limtre bjelker fra opprinnelig byggeår, konstruksjonen er beregnet av ingeniør Grønberg og utført av AF gruppen.

Tetteskikt på balkong er utført med papptekking. Gulv er utført med impregnerte materialer som er lagt på tilfarere, rekkverk er utført med glass og lakkerte aluminiumsprofiler.

Terrasser på bakkeplan er i hovedsak utført med skifer, men også noe impregnerte materialer som er beiset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tetteskikt på balkong kan ikke vurderes da denne er under gulvbordene.

På terrasse med tregulv er det noe slitasje og sprekker på gulvbordene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskifting av enkelte gulvbord og overflatebehandling.

Tetteskikt på balkong bør undersøkes ytterligere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



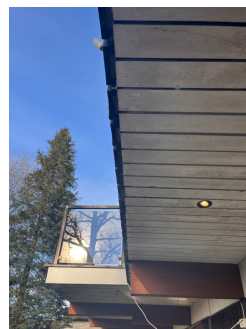
Terrasse



Terrasse



Utkraget balkong



Utkraget balkong

Utvendige trapper

Utvendig trapp til hovedinngang er utført i betong med skiferheller som overflate.
Trapper i terreng er utført med betong på nordøst side og på sørvest side av boligen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det blir montert rekkverk/håndlist på trapp til hovedinngang før salg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Nordøst side



Sørvest side



Hovedinngang

TG 2 Andre utvendige forhold

Garasje har støpt gulv, yttervegger er kledt med stående malt bordkledning på utside og plater på innsiden.
Taket er tekket med papp som på boligen.
Garasjen har 2 stk vippeporter i tre og vinduer har enkle glass i malte trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasjen var lagret helt full på befaringsdagen, full inspeksjon av denne derfor ikke mulig.
Masser utenfor port har seget noe, det må foretas tiltak med oppfylling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas en kontroll for mangler når garasjen er ryddet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Noe utsiging av masser ved port.

INNENDIG

TG 2 Overflater

1 etasje.

Det er parkett på gulv i alle rom unntatt soverom og deler av det store soverommet der det er henholdsvis teppefliser og teppebelegg.

På vegger er det malt tapet på alle rom unntatt i vindfang og hall der det er finerte plater.

I himlinger er det malt tapet og malte plater.

Underetasje.

Det er parkett på gulv i stue og på soverommet, fliser i hall med trapp samt på boder og gang mellom soverom og stue, teppebelegg på gang ved ytterdør, belegget og betong overflate på teknisk rom.

På vegger er det malt murpuss og noe malte plater på teknisk rom og boder, tapet og malt murpuss i stue, finerte plater i hall med trapp.

I himlinger er det malt tapet og malt panel.

Tilbygg med basseng.

Det er teppefliser på gulv i treningsrom, betongoverflate på teknisk rom, trefiberplater i badstue og fliser i bassengområde.

På vegger er det malt panel på treningsrom, malt murpuss/plater på teknisk rom og baderomsplater i basseng rom.

I himlinger er det malt panel og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det var på befaringsdagen glipper i parkett skjøter og sprekker og skade i himlingen samt noe gjenstående listverk på kjøkkenet, rommet er renoveret i 2024, dette blir utbedret før salg i følge eier.

Det er diverse normale slitasje merker på overflater rundt om i boligen, gjelder spesielt gulv, men også noe på vegger, parkett på det store soverommet er delvis fjernet og det er en løs gulvlist. Gulvlist dekker ikke inn på parkett i gang ved soverom og gerikt på dør til soverom er for kort.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes behov for overflate oppussing i enkelte rom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Fjernet parkett på soverom



Gulvlist dekker ikke inn på parkett, gerikt for kort.
Gang ved soverom



Merker på parkett

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført med trebjelkelag, vurderes å ha normal stivhet for byggeåret.
Gulv i underetasjen er støpt.

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 målt i hele rommet utgjør 20mm.

Planavvik i stue målt i hele rommet utgjør 30mm.

Planavvik på kjøkken målt i hele rommet utgjør 18mm.

Planavvik i gang og hall med trapp målt i hele rommet utgjør 15mm, her er det også planavvik på 15mm på en lengde på under 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

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskillet er opplagt på limtre bjelker som er synlige på sørvest og nordvest side av boligen, disse utsettes for vær og vind og er noe påvirket av dette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Limtre bjelken som ligger under yttervegg langs sørøst side er noe sammenklemt over søylepunktet på hjørne mot vest, søyler er også noe skjev. Dette indikerer at bjelken har tatt noe skade og det bør gjøres tiltak for å hindre at det blir ytterligere skade.

Endre på bjelkene er ikke beskyttet med annet enn overflatebehandling, dette vil på sikt medfører råteskader.

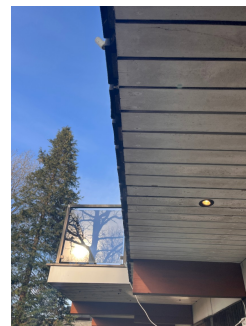
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjøres tiltak med å beskytte bjelkene, enten med et beslag eller trekledning med lufting bak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Bjelke er noe sammenklemt og søyle er skjev.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Pipe og ildsted

Pipe av teglstein med tilkoblet åpen peis i stue på underetasjen og peis innsats på stue i 1 etasjen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.

Tilstandsrapport

Det er ikke utført tilsyn eller feiing på anlegget siden 2002 i følge opplysninger fra brannforebyggende enhet.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Tilsyn og feiing på anlegget bør bestilles og utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



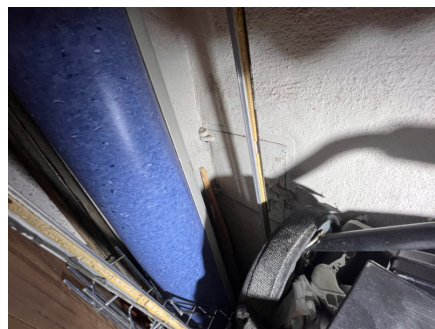
Sprekk i ildfast stein i ovn på 1 etasje



Peis innsats 1 etasje



Åpen peis i underetasje



Sotluke

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble tatt hull for fuktkontroll i innforet vegg mot grunnmur på garderobe/bad, målt 28,3 vektprosent fukt som medfører at det ligger til rette for utvikling av mugg og råteskader. Det er synlig mugg på bakside av panel. Veggen er dessuten isolert med 30mm isoporplate, isopor skal være tildekket av ubrennbare materialer eller minst 8mm murpuss på grunn av at denne utvikler farlig gass ved brann og tilfører ekstra brannenergi.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Det er isolert med isopor mot grunnmuren, slik isolasjon skal tildekkes med ubrennbar plate eller puss. ved brann gir denne type isolasjon giftige gasser og tilfører ekstra energi til brannen.

Det er underetasje med vegger delvis under terreng. Hulltaking tatt mot sørøst i underetasjen.- 28,3 vektprosent ansees som godt over kritisk fuktnivå iht. NS 3514:2020 (antatt gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning iht. § 2-15. Rom under terreng) settes kritisk fuktnivå for konstruksjoner som vegger under terrengnivå til 15 vektprosent. Vegger under terreng som er innkledd betraktes som en risiko konstruksjon, og anbefales generelt ytterligere kontrollert. Drenering og fuktsikring av grunnmur har begrenset levetid. Svekket drenering/fuktsikring kan medføre fuktskader i sjiktet bak overflater på innforede vegger og oppfôret gulv. Disse fuktskadene kan oppstå før fuktigheten kan oppdages/registreres på innvendig overflate. Oppfôret gulv og innforede vegger i rom under terreng er en risiko konstruksjon, også med tanke på kondens problematikk som trolig er årsaken her.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Kostnad for ytterligere undersøkelse medtatt, innvendig vegg kledning mot grunnmur må rives i garderobe/bad og i badstue i forbindelse med dette. Gjenoppbygging anbefales utført med materialer som ikke påvirkes av fukt, dagens isolering må fjernes eller beskyttes av ubrennbare plater eller murpuss. Kostnad for gjenoppbygging er ikke medtatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Mugg på bakside av panel i hull på vegg mot grunnmur.



Fuktkontroll i vegg mot grunnmur på garderobe/bad i tilbygg, isopor på vegg bak panel.



Synlige merker etter fukt på panel i badstue og fuktnivå som tilsier at det kan være skader bak panel.



Fuktkontroll under trapp i underetasjen, måling viser 9,3 vektprosent på bakside av veggplate, defineres som tørt.

Innvendige trapper

Spiral trapp, konstruksjon i stål med teppebelegg på trinn.

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.
- Det er påvist andre avvik:

Åpninger mellom trinn og åpninger i rekkverk er større enn 10 cm som er dagens krav, fri bredde i trappen er ca 68 cm. Avvik medfører økt risiko for fallskader og bredde på trappen gjør at den er lite brukervennlig.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

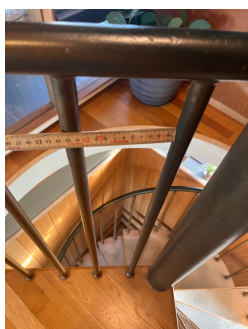
Tilstandsrapport



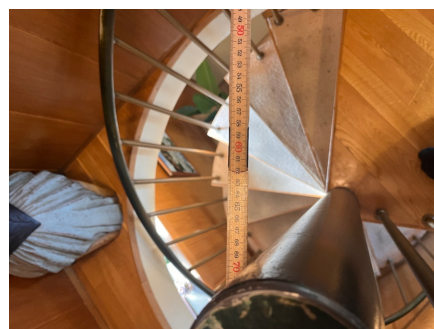
For store åpninger mellom trinn



For store åpninger i rekkverk



For store åpninger i rekkverk



Smal trapp

Innvendige dører

Innvendige dører har finerte dørblad, noen malte formpressede dørblad, noen dørblad og karmen i eik og noen malt fyllingsdører, karmen er malt/beiset og noe finerte karmen.

Enkelte dører har glass og dør mellom hall med trapp og stue i underetasjen har karmen og glassrammer av aluminium.

Vurdering av avvik:

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

Skyvedør mellom hall og stue på 1 etasjen tar i gulvet.

Det er flere dører som tar i karmen og trenger justering.

Dør mellom hall og stue i underetasjen er noe tung å bevege, må justeres.

Dørblad mellom tilbygg og opprinnelig bolig i underetasjen er noe fuktskadet.

Det er noe bruksmerker og slitasje på enkelte dørblad og karmen.

Dørkarm mellom nytt bad og gang har noe merker etter fukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dører som tar i karm/gulv må justeres.

Dør til tilbygg må byttes.

Det må påregnes noe overflatebehandling på enkelte dører og karmen generelt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Dørblad tar i gulvet på grunn av en kul i gulvet.



Bruksmerker på dørblad.



Bruksmerker på karmen.



Fuktskade på dør til tilbygg.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Badet ble renoverert i 2004 i følge opplysninger fra eier. Gjeldende teknisk forskrift er 1997-2010. Det foreligger ikke noen dokumentasjon på arbeidene.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rommet må renoveres på grunn av at det ikke er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er ikke fall til sluket, stedvis motfall.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsrapport

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er ikke fall til sluket, stedvis motfall.

Det er flere fliser med sprekk og det er sprekk i elastisk fuge i våtsone under badekar.

Det er ikke mulig å fastslå om det er etablert oppkant under dør på minst 25mm.

Det er ikke synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

For å lukke avviket må fallforhold utbedres, det medfører en renovering av hele rommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fliser med sprekk



Fliser med sprekk

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet, ukjent tettesjikt, banemembran eller smøremembran.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tettesjiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid, det foreligger ingen dokumentasjon på tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må renoveres for å tilfredsstille krav til våtrom på grunn av at det ikke er fall til sluket(motfall på deler av gulvet)

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ikke synlig slukmansjett



Sprekk i elastisk fuge

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med badekar med dusjvegg, toalett, og servant med heldekkende porselens plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Toalett sisternen bruker noe lang tid på å fylle seg opp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bør undersøkes om det er noe feil på denne.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon med ventiler i himling og vindu som kan åpnes.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er anslagsterskel på døren, medfører lite tilluft til rommet.

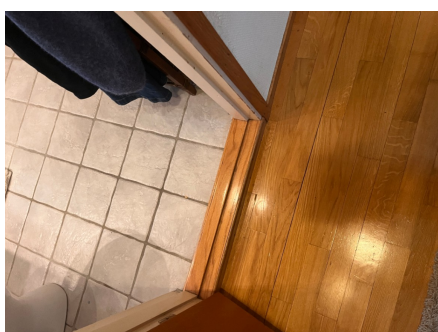
Naturlig ventilering og manglende tilluft medfører at rommet får en unødvendig fukt belastning fordi at det tar lang tid å ventilere ut fuktig luft, dette påvirker og sliter på rommet inkludert innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom under blandedbatteri til badekar uten å påvise tegn til fukt eller skader. Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg. Dette utelukker ikke at det kan være fukt/skader andre steder på rommet.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Rommet er renovert i 2020 i følge eier. Gjeldende teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med vannbåren varme. Det er ikke fall til sluket.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert fall til sluket, om det oppstår vannlekkasje vil vann kunne renne ut på hele gulvet, høydeforskjell sluk til underkant av dørterskel er under 15mm.

For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør lages en vanntett oppkant under døren på minst 15mm.

For å lukke avviket må det etableres fall til sluket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i gulvet og synlig slukmansjett, tettesjikt utført med smøremembran. Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran arbeidene.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på membran arbeidene.

Det er ikke tilfredsstillende tettet rundt rørgjennomføringer i vegg under skyllekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Det bør undersøkes ytterligere om vedrørende tetting rundt rørgjennomføringer i vegg, eventuelt innhente bilde dokumentasjon på hvordan dette er utført.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sluk med synlig slukmansjett.



Rørgjennomføringer i vegg



Rørgjennomføringer i vegg

UNDERETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med skapinnredning med folierte fronter og skrog, laminat benkeplate med nedfelt rustfritt benkebeslag.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Benkebeslag er ikke skikkelig fastmontert i benkeplaten, dette medfører økt risiko for fuktskader på benkeplaten. Det er noe fuktsvelling på skapskrog.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Benkebeslaget må festes skikkelig og det bør foretas utbedringer på skapskoget slik utvikling av fuktsvelling ikke fortsetter.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Benkebeslaget er ikke skikkelig fastmontert



Fuktsvelling på skapskrog

UNDERETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via vifte i himling.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er anslagsterskel på døren, medfører lite tilluft til rommet. Manglende tilluft til rommet medfører at rommet får en unødvendig fukt belastning fordi at det tar lang tid å ventilere ut fuktig luft, dette påvirker og sliter på rommet inkludert innredningen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vifte i vegg på bad, trekker også fra vaskerommet.



Dør med anslagsterskel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende rom der det er vanninstallasjoner er våtrom og yttervegger. Hulltaking derfor ikke mulig.

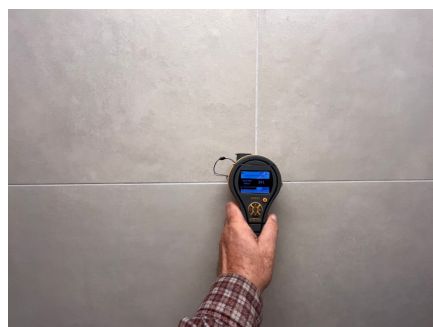
Vurdering av avvik:

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

Det ble foretatt overflatesøk på gulv og vegger uten å finne tegn til fukt. Hulrom mellom bad og vaskerom også inspisert uten tegn til fukt eller skader.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Generell

Rommet er renovert i 2020 i følge eier. Gjeldende teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Vindu er plassert i det som defineres som våtsone over badekar og har trekarmen som kan påvirkes av fukt.

Ramme på fordelerskap er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

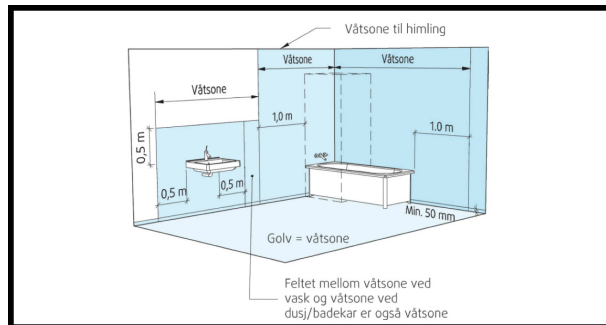
Vinduskarmen må overflatebehandles med våtromsmaling.

Ramme på fordelerskap må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vindu i våtsone



Omfang våtsone



Ramme på fordelerskap ikke montert

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med vannbåren varme. Det er ikke laget fall til sluket ved badekaret, men godt fall lokalt i dusjnisen som er nedsenket.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke fall på gulvet mellom slukrenne og vegg og gulv overflaten i dusjnisen er utført med stein og har en ujevn overflate som medfører at det blir liggende noe vann på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak. Viktig å benytte avtrekk i rommet for utlufting av fuktig luft som følge av vanndamp når gulvet tørker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne i dusjen og et rundt plastsluk ved badekaret. Tettesjikt er utført med smøremembran uten dokumentasjon.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med en glassvegg, badekar, veggmontert toalett og to servanter i heldekkende porselens plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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

Det er mulig å se på bakside av sisternen via luke i vegg på vaskerommet, det er ikke noen for tettesjikt i dette hulrommet, en lekkasje fra toalett vil medføre at vann kan trenge ned og inn under membranen og at dette kan pågå en tid før dette blir oppdaget.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres tiltak slik at eventuelt lekkasje eller kondensvann ikke kan trekke ned i betonggulvet og under membranen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Hulrom bak det vegg monterte toalettet



Ikke dreneråpning under toalett

UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i vegg.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er anslagsterskel på døren, medfører lite tilluft til rommet. Manglende tilluft til rommet medfører at rommet får en unødvendig fukt belastning fordi at det tar lang tid å ventilere ut fuktig luft, dette påvirker og sliter på rommet inkludert innredningen.

Dørkarm er noe fukt påvirket.

Konsekvens/tiltak

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

Døren bør løftes litt opp fra gulvet og gerikter kuttet med litt avstand fra gulv.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Anslagsterskel, karm er påvirket av fukt.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende rom der det er vanninstallasjoner er våtrom og yttervegger. Hulltaking derfor ikke mulig.

Vurdering av avvik:

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

Det ble foretatt overflatesøk på gulv og vegger uten å finne tegn til fukt.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > SVØMMEBASSENG

Generell

Det er opplyst at basseng bygget ble rehabilitert i 2005 og at det ble lagt nye fliser og montert nytt teknisk anlegg i 2022. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene som ble utført. Gjeldende teknisk forskrift er 1965 da bygget ble oppført. Rommet oppvarmes med varmekabler i gulv og tørkemaskin/avfukter.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

UNDERETASJE > SVØMMEBASSENG

TO 2 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegger og malte plater i himlingen.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er benyttet plast bak baderomsplatene, denne type plater fungerer som dampsperre og det skal da ikke monteres plast/dampsperre bak disse. Det er ikke damp tett i overgang sokkelflis/veggplate.

Avvikene kan medføre skader på veggen.

Vinduer på sørvest vegg er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmer/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør undersøkes ytterligere om det har oppstått skade på vegger på grunn av dobbelt lag med dampsperre og manglende dampsperre i overgang gulv vegg.

Kostnad for overflatebehandling av vinduer i våtsone samt undersøkelse av vegg medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Vindu i våtsone har beiset karm.



Plast bak baderomsplater.



Overgang gulv/ vegg er ikke dampnett.

UNDERETASJE > SVØMMEBASSENG

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler.

Bassenget var fylt med vann på befaringsdagen, inspeksjon av selve bassenget derfor ikke mulig.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er en del fliser med hulrom/bom rundt om i lokalet og det ble funnet en flis med sprekk.

Årsak til hulrom er trolig at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet.

Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning.

Det er stedvis motfall på gulvet rundt bassenget, vannet renner ikke inn mot bassenget, men ut mot vegger.

Konsekvens/tiltak

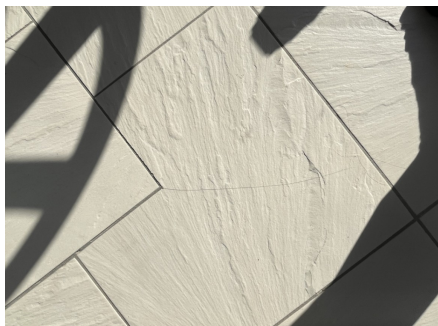
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det anlegges fall på gulvet slik at vann ledes til bassenget.

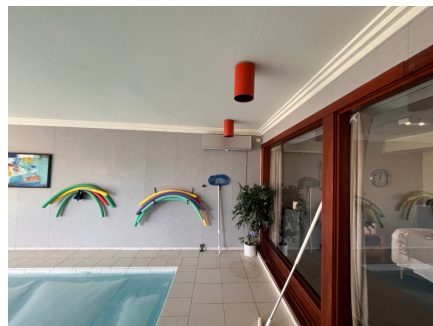
Flis med sprekk må byttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Sprekke i flis



Fall mot vegg



Fall mot vegg

UNDERETASJE > SVØMMEBASSENG

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av stål, ukjent alder.

Det er ikke opplyst eller kjent hvilken membran/tettesjikt som er i bassenget og på gulvarealer rundt bassenget. Det er opplyst at det er lagt nye fliser i 2008 og i 2022, men det er ut fra opplysninger ikke lagt ny membran da.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Basert på alder må det forventes behov for tiltak på relativt kort sikt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > SVØMMEBASSENG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er installert duk for tildekking av bassenget.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > SVØMMEBASSENG

Ventilasjon

Det er installert avfukter anlegg, ventiler i vegg for ventilering.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Manglende tilluft til rommet medfører at avfukter anlegget ikke fungerer optimalt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er bør monteres ventiler i dør for tilstrekkelig tilluft til rommet når avfukter går. Tilluft som ikke kommer utenfra.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > SVØMMEBASSENG

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er ingen steder det kan tas hull for fuktkontroll.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Badet ved bassenget er ut fra opplysninger fra byggeåret 1974, det finnes ingen opplysninger eller dokumentasjon på arbeidene.

Vurdering av avvik:

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

Basert på alder og tilstand med muggdannelse på bakside av panelkledning og muggdannelse i vegg mellom dusj og garderobe vurderes det at badet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Det er ikke kjent om det er benyttet noen for tettesjikt under fliser på gulvet og sokkelfliser er lagt på utside av veggplater i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Eldre sluk, det mangler plugg sluket.



Fukt i vegg mot grunnmur



Fukt i vegg mot dusjsone.



Sokkelfliser på utside av veggplater i dusjsone.

UNDERETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll i vegg mot grunnmur og i vegg mot dusjsone.
Det ble målt 28,3 vektprosent i vegg mot grunnmur og 17,1 vektprosent i vegg mot dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Ved inspeksjon av konstruksjon etter hulltaking mot våtsone registreres skade i veggen.

Det er fuktnivå i vegger som legger til rette for utvikling av muggsopp, noe det også er påvist.

Konsekvens/tiltak

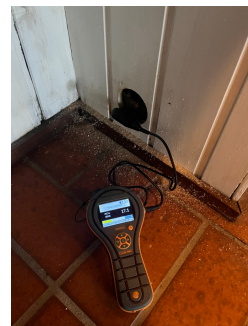
- Badet/våtsonen står foran utbedring

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Målt på bakside av panel i vegg mot dusjsone.



Målt i vegg mot dusjsone.



Målt i veggpanel mot grunnmur.



Målt på bakside av panel i vegg mot grunnmur.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet er ombygd og ny innredning montert i 2023.

Innredningen har malte fronter og folierte skrog, eik benkeplate med kompositt benkebeslag.

Det er installert kjølehyrner, frysenskap, vinskap, to stk stekeovner hvorav den ene også kan brukes som microovn, oppvaskmaskin og induksjon koketopp med integrert avtrekk med kullfilter.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er ikke montert lufte rist i sokkel under frysenskapet, mulig lufting er i varetatt på annet vis, må undersøkes ytterligere med Kjøkkenleverandør. Det er merket etter fukt på skapskrog under benkebeslaget, trolig en liten lekkasje fra avløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avløpet må utbedres og det bør undersøkes om lufting av frysenskapet er ivaretatt slik det er montert nå.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ikke montert lufte rist under frysenskapet



Merker etter fukt i bunn på skapskrog under benkebeslaget.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk via integrert ventilator i koketopp, kullfilter system.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avtrekks luften føres ut gjennom yttervegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue er bygd i nordøstre hjørne under garasjen.

Det er ikke kjent når rommet ble etablert.

Det er panel på vegger og himling, trefiberplater på gulv.

Oppvarming med elektrisk ovn.

Vurdering av avvik:

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

Det ser ikke ut for at rommet er korrekt oppbygd som rom i rommet.

Det er tydelige tegn til fuktskader på veggpanel, målt med pigger i vegg 15,9 vektprosent som er over det som settes som grenseverdi for når skader kan oppstå.

Dør til rommet er en vanlig dør med finert dørblad.

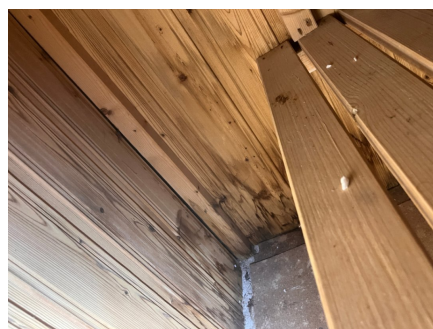
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må bygges opp på nytt med riktig utførelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Merker etter fukt i bunn på vegger



Dør med fint dørblad.



Målt i bunn på vegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med kobberrør til kjøkken og våtrom i tilbygget, og rør i rørsystem på nytt bad og vaskerom i underetasjen samt bad på 1 etasjen.

Rør i rørsystem for underetasjen er nytt da våtrommene ble renovert i 2020, rør i rørsystem for bad på 1 etasjen er fra 2004 da badet ble renovert, kobberrør har varierende alder, noe må påregnes er fra byggeårene 1965 og 1974.

Vurdering av avvik:

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

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

Anmerkning på alder gjelder anlegg fra byggeårene.

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

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler at anlegget kontrolleres av en fagkyndig for vurdering av gjenværende levetid og eventuelle behov for utskiftning.

Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Stoppekran



Fordelerskap til bad i 1 etasje



Fordelerskap til bad og vaskerom i underetasjen



Drenslåpninger fra begge fordeler skapene.

Avløpsrør

Synlige avløpsrør er utført med malmrør fra byggeåret 1965 og nyere plastrør som er montert da kjøkken og våtrom ble renovert.

Vurdering av avvik:

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

Plastrør og malmrør har en forventet levetid på henholdsvis 50 og 60 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.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Anbefaler at anlegget kontrolleres av en fagkyndig for vurdering av gjenværende levetid og eventuelle behov for utskifting.

Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stakepunkt



Stakepunkt

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/himling på enkelte rom og vinduer som kan åpnes.

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk i vaskerom og renoveret bad på underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Manglende ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig inneklimate.

Konsekvens/tiltak

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

Balansert ventilasjon må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Varmesentral

Det er borret energi brønner 1 stk 225m og 2 stk 165 meter dype.

Væske fra brønner er tilkoblet varmepumpeanlegg på 18Kw som driftes elektrisk.

Anlegget har stor kapasitet for å varme opp bassenget i tillegg til varme i boligen og varmt forbruksvann.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TG 2 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i gulv på gang og bad samt vaskerom i underetasjen.

Vannbåren oppvarming for øvrig via radiatorer, radiatorer er av eldre type, ukjent om disse er byttet eller om de er fra byggeårene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Alder på radiatorer tilsier at mer enn halvparten av levetiden er brukt.

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 at anlegget kontrolleres av en fagkyndig for vurdering av gjenværende levetid og eventuelle behov for utskifting.

Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Radiator i stue



Radiator i kjøkken



Radiator på bad i 1 etasjen

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.

230 volt elektrisk anlegg som i hovedsak er sikret med automatsikringer, skrusikringer i skap på teknisk rom for basseng.

Anlegget har 63A hovedsikring og 14 underkurser hvorav 2 stk 25A, 2 stk 20A, 2 stk 16A og 8 stk 10A kurser.

Varmepumpe anlegget har egen måler og sikringsskapet med eget inntak på 63A. Her ble alt skiftet samtidig med varmpumpeanlegget. Det er også installert egen omformer fra 230V til 400V på dette anlegget.

Skap på teknisk rom for basseng har skrusikringer, kursoversikt ikke funnet i dette skapet som er originalt fra byggeåret 1974.

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.

1965 Anlegget ble installert i byggeårene, men er ombygget og fornyet opp gjennom årene.

Fornyingen av anlegget gjelder store deler av boligen, men det er anlegg igjen fra opprinnelig byggeår.

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 foreligger samsvarserklæringer på arbeider som er utført i 2019 og 2023.

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 Anlegget ble sist kontrollert av DLE den 7.5.2012 det ble ikke funnet feil på anlegget da.

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og 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 Anlegget ble kontrollert av DLE den 7.5.2012 uten påviste feil, disse tilsynene er veldig forenklet og er ikke en full kontroll på anlegget. På grunn av anleggets alder samt at undertegnede ikke er fagkyndig på dette anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er installert røykvarslere og slukkeapparat i boligen

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

Nei

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

Nei Slukkeapparat er eldre enn 10 år og må byttes.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke synlig fuktsikring på utside av grunnmuren, normalt på oppføringstiden 1965 ble det smurt på asfaltemulsjon, usikkert om dette er løsningen her, i så fall er den avsluttet under terreng.

Det er ikke mulig å si noe om dreneringen og tilstand på denne, kan kun baseres på innvendige forhold på rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Om dreneringen er fra byggeårene er forventet levetid brukt.

Det er fukt på innside på rom under garasjen, dette kan komme av kondens. men det kan også være at drenering og utvendig fuktsikring ikke er tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å undersøke dette ytterligere, det må da graves opp for kontroll.

Kostnad for kontroll på nordøst side medtatt, ikke eventuell utskifting av drenering og montering av fuktsikring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført i betong som er pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Grunnmuren på tilbygget er pålagt isopor på utsiden på nordøst side, denne er ikke pusset eller beskyttet og har begynt å forvitte.

Konsekvens/tiltak

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Isopor på utside av grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terreng som skrår mot nordvest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terreng på sørøst side av boligen har noe fall inn mot grunnmuren, det er anbefalt at terreng inntil boliger skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmur, dette er ikke tilfredsstillende her.

Omkringliggende områder er markert med risiko for marin leire, en utglidning kan få konsekvenser for eiendommen med hensyn til infrastruktur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

2024

Kommentar

Bygningen er ikke ferdigstillet

Standard

Bygningen er under oppføring.

Vedlikehold

Beskrivelse

Uthuset er oppført på støpt plate på mark.

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

Innvendig er det for det meste ferdig isolert i vegger. Vinduer og skyvedør har 3 lags glass og malte trekarmer.

Taket er oppført med I bjelker og vindsperreduk som undertak.

Det er lagt trekkerør for fremføring av strøm til bygningen.

Det gjenstår en del arbeider på bygningen både innvendig og utvendig og det er gjort fradrag for dette i teknisk verdi på bygningen.

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.	12 950 000
Tillegg for innvendig basseng	Kr.	450 000
Tillegg for varmeanlegg med energibrønner og varmepumpe	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 560 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	9 300 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	9 800 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

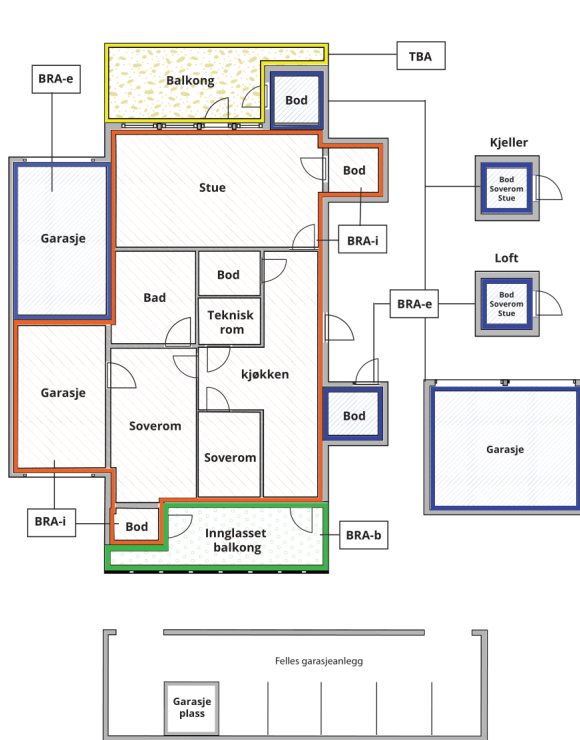
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	146	33		179	37
Underetasje	213			213	96
SUM	359	33			133
SUM BRA	392				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, Hall, Kjøkken, Spisestue, Stue, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2	Garasje	
Underetasje	Hall m/trapp, Gang med ytterdør, Bod 3, Bod 4, Teknisk rom, Stue, Vaskerom, Bad, Gang 2, Soverom, Svømmebasseng, Trimrom, Bad 2, Badstue, Teknisk rom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er endret noe på planløsninger i begge etasjer.
1 Etasje: Vegg mellom kjøkken og vaskerom er fjernet, innvendig trapp er flyttet, vegg mellom toalettrom og bad er fjernet, vegg mellom to av soverommene er fjernet slik at det nå kun er to soverom på etasjen, deler av gangen er også tatt inn i det store soverommet. Dette er ikke søknads pliktige endringer. Endring av plassering vinduer og størrelse på vinduer er søknads pliktige endringer.
U etasje: Det er endringer på planløsningen ved at trapp er flyttet, det er etablert et teknisk rom på sørvest ende av boligen, disponibelt areal er ombygget til stue, soverom, bad og vaskerom. Det anbefales å få laget tegninger som stemmer overens med faktiske forhold og få få dagens planløsning godkjent hos kommunen.
Størrelse på vinduer i stue på underetasjen er endret, dette er søknads pliktige endringer.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ 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: Vindu på soverom i underetasjen er for lite for rømning og krav til dagslysareal.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger på bygningen.

Det fremkommer ikke om det er søkt om byggetillatelse i dokumentert mottatt av kommunen.

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

Kommentar: Bygningen er under oppføring.

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	340	52
Uthus	0	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Kjetil Fosdahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	61	360		0	403.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Likollveien 14

Hjemmelshaver

Stang Anne Kathrine, Fosdahl Kjetil

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	61	359		0	1624.5 m ²	Matrikkel	Festet

Adresse

Likollveien 14, 1781 Halden

Hjemmelshaver

Rød Herregård Stiftelsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Likollen, nordvest for Halden sentrum, det er gang avstand til sentrum, høyskolen på Remmen, barneskole og ungdomsskole og dagligvare butikker.

Det er fin utsikt i nord og vestlig retning og det er gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035

Områdenavn BA30

Om tomten

Tomten er stor og består av en eiet del på 403,9m² og en festet del på 1624,5m²

Tomten er opparbeidet med plen arealer, hekk mot gate, noe busker og større trær.

Det er etablert terrasser på bakkeplan på sørøst side og nordvest side av boligen.

Tinglyste/andre forhold

Festekontrakt datert 12.5.1965

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 750 800	2025	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.
Formuesverdi	År	Kommentar
1 480 578	2025	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2007	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	5719446			
Kommentar Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.04.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	28.04.1965		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger tilbygg	11.07.1974		Gjennomgått	2	Nei
Elvia	05.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommuneplanens arealdel 2023-2035	16.02.2023	Eldre reguleringsplan for området gjelder ikke.	Gjennomgått	62	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.	Finnes ikke		Nei
Matrikkel rapport	04.02.2025	Eiendommen består av to bruksnummer.	Gjennomgått	9	Nei
Situasjonskart	02.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Område analyse	02.04.2025		Gjennomgått	2	Nei
NVE	06.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Brannforebyggende enhet	04.02.2025	Det er ingen informasjon i rapporten. Det har ikke vært utført tilsyn eller feiing siden 2002.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2025	

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 for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

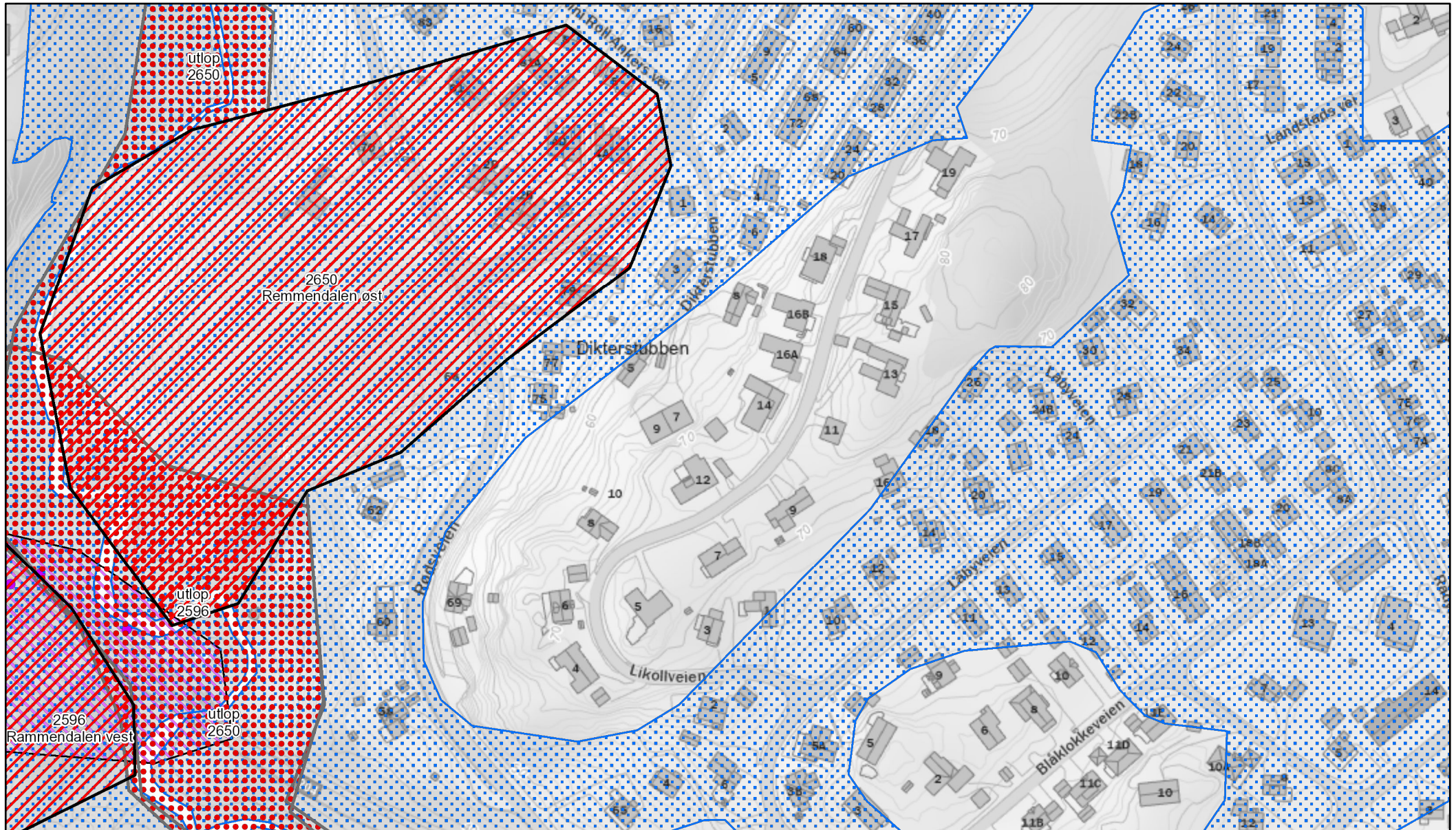
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DI4956>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

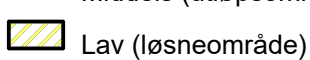
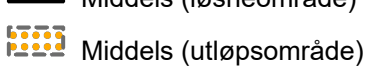
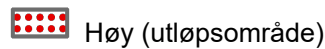
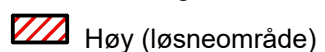
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Karteksport



6.4.2025

KvikkleireFaregrad



Middels (løsneområde)

Middels (utløpsområde)

Lav (løsneområde)

Lav (utløpsområde)

Ingen

KvikkleireskredAktsomhet

SVV_Kvikkleirepunkt

SVV_Kvikkleireomr

1:2 500

0 0,02 0,04 0,08 mi

0 0,03 0,07 0,13 km

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