

# Tilstandsrapport



Enebolig



Svaleveien 3, 1785 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 67, bnr. 74

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m<sup>2</sup> BRA-i: 155 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.08.2025

Rapportdato: 12.09.2025

Oppdragsnr.: 13324-1661

Referansenummer: NU1309

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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

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



TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1965

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Decra stålplater som var montert før 1998, ukjent når, da nåværende eier kjøpte boligen, taket er montert på lekter ovenpå opprinnelig tekking med pappshingel. Takrenner og nedløp av stål. Pipe har sokkelbeslag over taket. Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk fra byggeåret. Utside er kledt med liggende malt bordkledning. Bordkledning byttet i 2000, det ble da også etterisolert utvendig med 5 cm. Taket er oppført med selvbærende prefabrikkerte takstoler med senteravstand ca 1,2 meter. Undertak av bordtro med pappshingel. Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmer med lakkert aluminiums kledning utvendig. Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmer, fra 2008 da tilbygget ble oppført. Balkongdør er 2 fløyet og har malte overflater og 2 lags glass, fra 2000. Altan er oppført med impregnerte materialer, konstruksjonen er fundamentert på betong pilarer støpt i plastrør. Det er ikke opplyst når denne ble oppført. På nordside av boligen er det opparbeidet et stor terrasse med steinbelegg, det er ikke opplyst når dette ble utført. Utvendige trapper er oppført med impregnerte materialer.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er laminat på gulv i alle rom på 1 etasjen unntatt to av soverommene der det er teppebelegg og i vindfanget der det er fliser på underlag med varmekabler. På vegger er det malt tapet, malte plater og malt panel. I himlinger er det malte himlingsplater og malt panel på vindfang, ett soverom og kjøkken. Overflatene har varierende alder. Etasjeskille er utført med trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Pipe er oppført med teglstein. Nyere vedovn plassert i stue. Det er nylig montert pipesensor. Det er ubehandlede betonggulv i kjelleren, grunnmuren er pusset og malt og det er panel i himlinger. Bygningen har krypekjeller under trebjelkelag som er kledt med panel på undersiden. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendige dører på 1 etasjen har nyere malte formpressede dørblad og malte trekarmer. Dører i gang har glass kassett. Skyvedør mellom stue og kjøkken. Dører i kjeller har malte sponfyllingsdørblad og malte trekarmer fra byggeåret.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Badet er opplyst totalrenovert i 1999, arbeider er utført som egeninnsats, tekniske anlegg som vann/avløp og strøm ble utført av

godkjent firma.

Det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene. Gjeldende forskrift er 1997.

Det er fliser på vegger og malte plankettplater i himlingen med innfelte downlight.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Fall til sluker målt fra gulv ved døren utgjør 8mm.

Det er plastsluker i gulvet, tetteskikt er utført med underliggende membran som er synlig under klemring i sluker. Utført av godkjent firma.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett, badekar og servant i heldekkende porselens plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog.

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i vegg, tilluft under dør.

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

#### Vaskerom

Vaskekjeller med betong gulv og pussede vegger. Eldre soilsluk. Originalt slik det ble bygd oppføringsåret.

Hulltaking ikke utført da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Murvegger.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ny kjøkkeninnredning med malte fabrikk lakkerte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med kompositt vask.

Det er installert stekeovn, kjøleskap, oppvaskmaskin og induksjon koketopp, hvitevarer er ca 5-7 år gamle.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### SPELALROM

[Gå til side](#)

Det er montert et toalett i kjelleren, rommet har betong overflater på gulv og pussede murvegger som overflater.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med kobberør, anlegget er i følge opplysninger utskiftet i 1999.

Avløpsanlegget er utført med plastrør på alt over gulv i kjeller, under gulv i kjeller er det soillrør fra byggeåret.

Anlegget over gulv i kjeller ble i følge opplysninger utskiftet 1999.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og ventiler i vinduskarmer samt vinduer som kan åpnes.

Mekanisk avtrekk fra bad.

Luft/luft varmepumpe med innedel på vegg i stue. Anlegget er fra 2013.

Varmtvannsbereder er plassert i vaskekjeller, ca 200 liter, ukjent alder.

Sentralstøvsuger montert i vaskekjeller, ukjent alder, ikke testet, men fungerer ifølge opplysninger.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Det var ikke en skikkelig kursoversikt i skapet.

Det er installert røykvarsler og slukkeapparat i boligen.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på løsmasser ut fra synlige forhold i kryperom.

I følge opplysninger har drenering og utvendig fuktsikring blitt byttet i 2005.

Grunnmur er oppført av plass støpt betong, isolert på innside med tresnittplater som er pusset og malt. Utvendig pusset og malt.

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger i et område som er flatt og det er relativt tettbygd.  
Utvendige vann og avløpsanlegg er utført med plastrør, lagt nytt i 2003 i følge opplysninger. Tilkoblet kommunalt anlegg.  
Det er montert tilbakeslags ventil på avløpet like utenfor grunnmur.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 700 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Tegninger stemmer ikke helt med faktiske forhold.

Planløsninger er litt endret, men disse endringene er ikke søknads pliktige.

## Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger på bygningen.

## Garasje

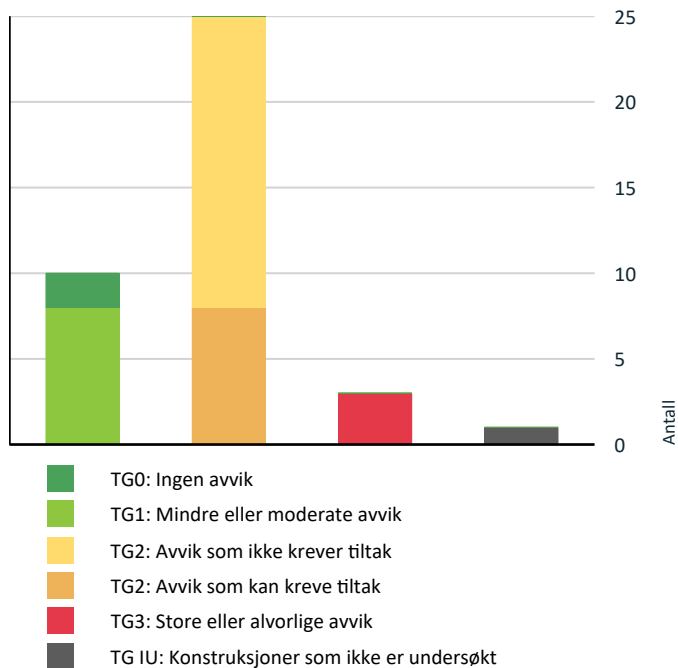
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasjen er bygd litt større enn tegningene viser. Utvendig areal ca 52m<sup>2</sup>.

Det er normalt ikke tillatt med større garasjer enn 50m<sup>2</sup> i området, det bør undersøkes ytterligere hvordan kommunen stiller seg til dette.

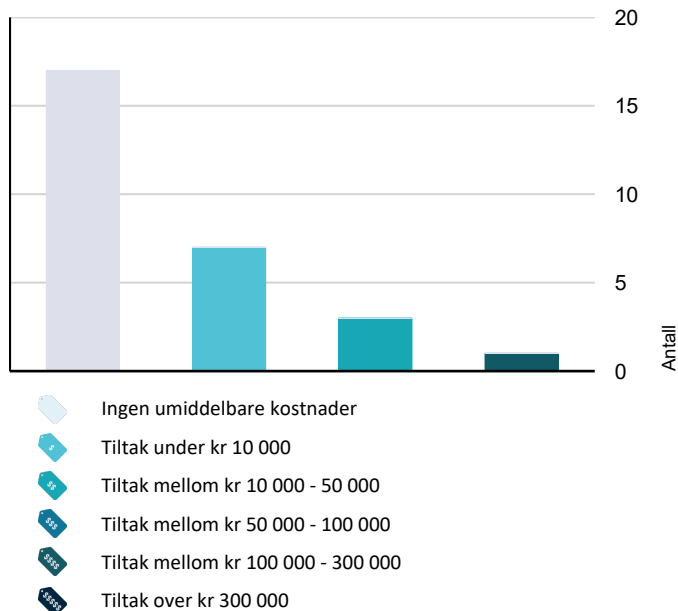
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                                |                             |
|---|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Dører                                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Overflater                                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Rom Under Terreng                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige trapper                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1965

### Kommentar

Oppgitt på befaringen

### Standard

Boligen har en normal god standard for byggeåret.

### Vedlikehold

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                                                                  |
|------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025 | Modernisering | Montert ny kjøkkeninnredning, hvitevarer er 5-7 år gamle.                                                                                        |
| 2008 | Tilbygg       | Tilbygg med vindfang oppført.                                                                                                                    |
| 2003 | Modernisering | Det ble montert ny utvendig fuktsikring på grunnmur og lagt ny drenering. Drenering og utvendig vann/avløp byttet og tilkoblet kommunalt anlegg. |
| 2000 | Modernisering | Vinduer byttet, etter isolert vegger og lagt ny bordkledning.                                                                                    |
| 1999 | Modernisering | Alle innvendige vann og avløpsrør byttet med unntak av det som ligger under gulv i kjeller. Bad renovert, alt nytt.                              |
| 1998 | Modernisering | Stort sett hele det elektriske anlegget fornyet i 1998-99.                                                                                       |
|      | Modernisering | Taktekke var byttet i 1998 da boligen ble kjøpt, ikke oppgitt årstall på dette.                                                                  |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med Decra stålplater som var montert før 1998, ukjent når, da nåværende eier kjøpte boligen, taket er montert på lekter ovenpå opprinnelig tekking med pappshingel.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er noe bulker i enkelte takplater og tekkingen er stedvis litt grodd, groing på taktekkingen medfører økt risiko for lekkasjer på sikt og reduserer levetiden.

Løsningen i overgang vegg/takk på tilbygd vindfang er ikke fagmessig utført. Oppbrett på tekkingen ligger på utside av kledningen på veggen. Dette medfører at det kan komme vann inn under taktekkingen, Tetting på undertaket er ikke mulig å se, men det er ingen tegn til skader ved kontroll fra undersiden.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taket bør rengjøres.

Løsningen vegg/tak på tilbygget bør utbedres på relativt kort sikt.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Bulker og grodd tekking



Overgang mot tilbygg



## TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål. Pipe har sokkelbeslag over taket.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert snøfangere på taket, dette var ikke et krav da boligen ble oppført. I følge byggetablad 525.931 er det ikke nødvendig med snøfangere på denne type ru tekking ved takfall under 27 grader. Ved glatt tekking er det i dag krav om snøfangere med denne takvinkelen.

Det er nylig utbedret noe på sokkel beslaget på pipen, en liten rustflekk er pusset og lakkert.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk fra byggeåret. Utside er kledd med liggende malt bordkledning. Bordkledning byttet i 2000, det ble da også etterisolert utvendig med 5 cm.

### Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Når kledningen er montert med kort avstand fra terrasse og terreng medfører dette økt risiko for skade på kledningen og løsningen krever økt behov for vedlikehold.

Det mangler musesperre i forbindelse med hjørner.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må monteres musesperre der dette mangler og det må lages større avstand fra underkant av kledning til terreng og terrasse for å lukke avvikene.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Mangler musesperre



Mangler musesperre



Kort avstand til terreng



Kort avstand til terrasse

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Taket er oppført med selvbærende prefabrikkerte takstoler med senteravstand ca 1,2 meter. Undertak av bordtro med pappshingel.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er merker etter fukt rundt pipe og ved luftehett for kloakk luftingen. Det var tørt på befaringsdagen.

Årsak til fuktmerker ved kloakkluftingen er kondensvann på grunn av at røret er isolert over taket.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kloakk luftingen må isoleres for å hindre kondensering som kan medføre skader på underliggende konstruksjoner. Det er isolert på underside av taket etter befaringen, det er ikke isolert i takhatten, det bør utføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



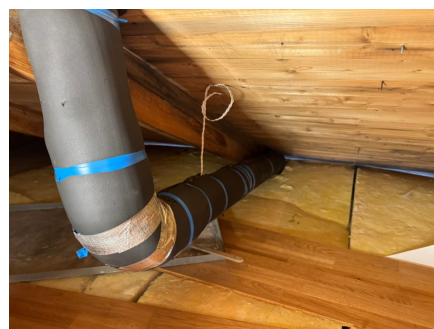
Eldre fuktmerker



Tørt på befaringsdagen



Eldre fuktmerker, årsak er kondesvann fra kloakklufteringen



Isolert etter befaringen

## Vinduer

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmer med lakkert aluminiums kledning utvendig.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

Vinduer i grunnmur var ikke ferdig montert utvendig, det manglet fugetetting og utvendig belistning og eventuelt beslag under vinduene. Disse avvikene er utbedret av eier etter befaringen. Det er ikke ferdig med foringer og lister på innside av vinduer i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvikene må vinduer ferdigstilles innvendig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Uferdig innvendig rundt vinduer i kjeller.

## Dører

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmer, fra 2008 da tilbygget ble oppført. Balkongdør er 2 fløyet og har malte overflater og 2 lags glass, fra 2000.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2000

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Nedkant på ytterdøren har noe slitasje/skader på dørbladet som kan medføre fuktsvelling.

Nedkant på balkongdøren er noe påvirket av vær og slitasje, det vil oppstå fuktsvelling på sikt, viktig med jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden.

Noe slitte pakninger på balkongdøren, kan medføre trekk.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Dørene må vedlikeholdes jevnlig, skade på ytterdør bør utbedres for å forlenge levetiden, dørene må påregnes byttet på sikt.

Pakninger må byttes om det oppstår trekk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Skade i nedkant på dørblad



Dørbladet er noe fukt påvirket



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan er oppført med impregnerte materialer, konstruksjonen er fundamentert på betong pilarer støpt i plastrør.

Det er ikke opplyst når denne ble oppført.

På nordside av boligen er det opparbeidet er stor terrasse med steinbelegg, det er ikke opplyst når dette ble utført.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Det vokser noe ugress i fuger på steinbelegget, normalt, slikt må vedlikeholdes årlig.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Normalt vedlikehold.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper er oppført med impregnerte materialer.

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

Det er laminat på gulv i alle rom på 1 etasjen unntatt to av soverommene der det er teppebelegg og i vindfanget der det er fliser på underlag med varmekabler.

På vegger er det malt tapet, malte plater og malt panel. I himlinger er det malte himlingsplater og malt panel på vindfang, ett soverom og kjøkken. Overflatene har varierende alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe fuktsvelling på laminat på enkelte steder og enkelte skjøter ligger ikke med forband, det medfører økt risiko for at det oppstår sprekker i skjøter. Himling på kjøkken har hull etter demonterte kanaler, hull er tettet med plast lokk etter befaringen. Laminat er ikke pent tilpasset inntil enkelte dører og det er noen gulvlistes som ikke er festet skikkelig.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

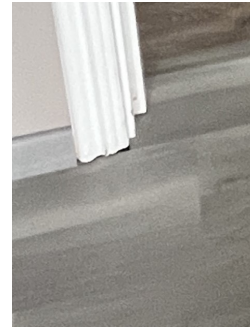
Avvikene har på kort sikt kun kosmetisk betydning men må utbedres for å få tg 0 eller 1.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Fuktsvelling og skjøter ligger ikke i forband.



Laminat ikke pent tilpasset ved dør



Plast lokk i himling på kjøkken.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført med trebjelkelag.

## Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m<sup>3</sup>.

Kostnad for kontroll medtatt.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport

## TG 3 Pipe og ildsted

Pipe er oppført med teglstein. Nyere vedovn plassert i stue.  
Det er nylig montert pipesensor.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Manglende plate på gulv under sotluke medfører risiko for brann ved at glør fra aske ramler ned på brennbare materialer.  
Pipe som er i bruk er forblendet/pålimt fliser/stein belegg, teglsteins piper som denne skal ha alle 4 sider synlige slik at sprekker kan oppdages.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tildekket pipe er ikke anmerket som mangel ved tilsynet som ble utført 13.3.2025.

Det bør undersøkes på nytt med brannforebyggende enhet, om det oppstår sprekker i pipen vil det være vanskelig å oppdage dette.  
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Kostnad for ytterligere undersøkelse medtatt.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sotluke



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er ubehandlede betonggulv i kjelleren, grunnmuren er pusset og malt og det er panel i himlinger.

### Vurdering av avvik:

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

Det er merker etter fukt i nedkant på grunnmuren, saltutslag og løsnet maling.

Det var lagret mye i kjelleren på befaringsdagen, det var ikke mulig å få kontrollert langs hele grunnmuren, kun punktvis.

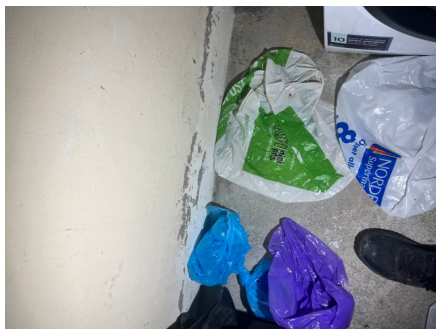
### Konsekvens/tiltak

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

Vær oppmerksom på forholdene.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypekjeller under trebjelkelag som er kledt med panel på undersiden.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypekjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Fuktnivå målt under etasjeskillet viser på 20,7 vektprosent, iht NS 3514:2020 (antatt gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning iht. § 2-15. Rom under terreng) settes kritisk fuktnivå for konstruksjoner til 15 vektprosent. Panel under bjelkelaget er montert helt inn mot grunnmuren, dette betyr at svill ikke er synlig og tilgjengelig for kontroll, panelen trekker også litt fukt fra grunnmuren på grunn av dette.

Det er ikke tilstrekkelig mange luftventiler i arealet basert på antall anbefalt i byggetabell 521.203.

Det er ikke lagt plast på grunnen i hele arealet, dette medfører at luften i krypekjelleren blir oppfuktet, noe som øker risikoen for skader på etasjeskillet.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Det anbefales å kontrollere arealet årlig, krypekjelleren er en risiko konstruksjon.

Kostnad for bedre ventilering og etablering av fuktsperre er medtatt.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Høyt fuktnivå



Mangler fuktsperre på grunnen



Mangler fuktsperre på grunnen

## Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverk på trappen var fjernet på befaringsdagen, men rekkverket er montert etter befaringen. Det er ikke montert håndlist på vegg.

### Konsekvens/tiltak

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

Avviket medfører økt fare for fallskader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Innvendige dører

Innvendige dører på 1 etasjen har nyere malte formpressede dørblad og malte trekarmer. Dører i gang har glass kassett.

Skyvedør mellom stue og kjøkken.

Dører i kjeller har malte sponfyllingsdørblad og malte trekarmer fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det er skade på dørblad mellom stue og kjøkken.  
Det er enkelte dører som tar i karm og trenger justering.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skade på dørblad til kjøkken har kun kosmetisk betydning, for å lukke avviket må dørbladet byttes eller utbedres og dører som tar i karm justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er opplyst totalrenovert i 1999, arbeider er utført som egeninnsats, tekniske anlegg som vann/avløp og strøm ble utført av godkjent firma. Det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene. Gjeldende forskrift er 1997.

**Årstall:** 1999

**Kilde:** Eier

### 1 ETASJE > BAD

#### Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plankettplater i himlingen med innfelte downlight.

**Årstall:** 1999

**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 og dør til rommet er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmer/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

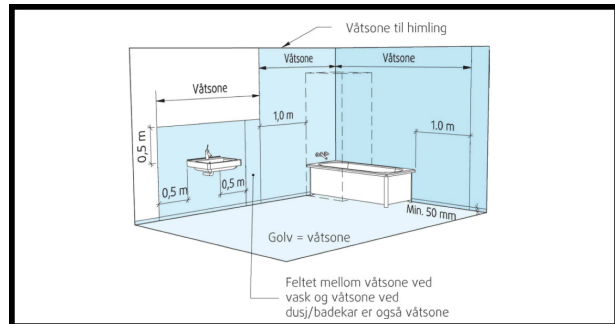
#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Overflate behandling av vindu og dør inkludert karmer og listverk med våtromsmaling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Omfang våtsone.



## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Fall til sluker målt fra gulv ved døren utgjør 8mm.

Årstall: 1999

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 noen fliser med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er oftest at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flis limet.

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

Det er lite fall til sluker på gulvet, generelt mindre enn 1:100, det er noe fall, men ikke i henhold til krav på 1:50 i nedslagsfelt for dusj.

Krav er fall på 1:100 på hele gulvet eller 1:50 i dusjens nedslagsfelt og at lekkasje vann skal ledes til sluk for hele rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforholdene utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker i gulvet, tettesjikt er utført med underliggende membran som er synlig under klemring i sluker. Utført av godkjent firma.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det er ikke mulig å kontrollere hvordan eventuelle gjennomføringer i gulv er utført.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Vær oppmerksom på at det kan oppstå skader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sluk under dusjkabinett



Sluk under badekar.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett, badekar og servant i heldekkende porselens plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog.

**Årstall:** 1999

**Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er noe bruksmerker på skapskrog og fronter.

## Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Overflatene bør behandles for å unngå skadeutvikling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Fuktsvelling på hylle i skap.



Noe slitasje merker på skapfronter.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i vegg, tilluft under dør.

**Årstall:** 1999

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 1999

Kilde: Eier



## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

Vaskekjeller med betong gulv og pussede vegger. Eldre soilsluk. Originalt slik det ble bygd oppføringsåret.

#### Vurdering av avvik:

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

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Sluket er rustet og må byttes.

#### Konsekvens/tiltak

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

Full renovering av rommet er nødvendig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



# Tilstandsrapport

## KJELLER > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Murvegger.

#### 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.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Ny kjøkkeninnredning med malte fabrikk lakkerte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med kompositt vask. Det er installert stekeovn, kjøleskap, oppvaskmaskin og induksjon koketopp, hvitevarer er ca 5-7 år gamle.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

### 1 ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Avtrekkslette med omluft og kullfilter anses ikke som tilstrekkelig avtrekk, medfører økt behov for vedlikehold med bytte av filter.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## SPESIALROM

### KJELLER > TOALETROM

### Overflater og konstruksjon

Det er montert et toalett i kjelleren, rommet har betong overflater på gulv og pussede murvegger som overflater.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det er ikke montert servant i rommet.

Luke på ventilen mangler.

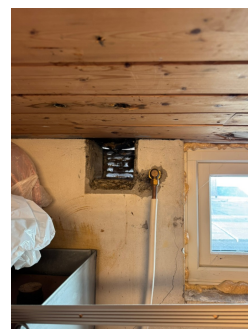
Manglende mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft medfører at det tar lang tid å få ventilert rommet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk og etablere tilluft fra tiliggende rom, samt montere servant.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med kobberør, anlegget er i følge opplysninger utskiftet i 1999.

**Årstall:** 1999

**Kilde:** Eier

#### 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.

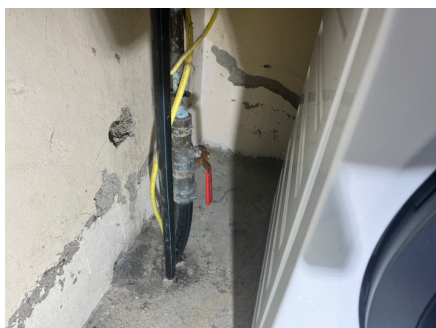
Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

#### Konsekvens/tiltak

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

Risiko for lekkasjer øker med alderen på anlegget.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Stoppekran

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør på alt over gulv i kjeller, under gulv i kjeller er det soilrør fra byggeåret.

Anlegget over gulv i kjeller ble i følge opplysninger utskiftet 1999.

**Årstall:** 1999

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Plastrør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres. Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

## Konsekvens/tiltak

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

Risiko for lekkasjer øker med alderen på anlegget.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Stakepunkt



Soilsluk

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og ventiler i vinduskarmen samt vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk fra bad.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe med innedel på vegg i stue. Anlegget er fra 2013.

**Årstall:** 2013

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Varmepumper som dette har normalt en levetid på 10 til 16 år.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Anbefaler service og kontroll på anlegget.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i vaskekjeller, ca 200 liter, ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) etkrav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Er varmtvannsberederen installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men man bør jevnlig ta ut støpselet for å se etter varmegang. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Dette er ikke et krav, kun en anbefaling da løsningen med stikkontakt var godkjent da boligen ble oppført.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger montert i vaskekjeller, ukjent alder, ikke testet, men fungerer ifølge opplysninger.

## TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Det var ikke en skikkelig kursoversikt i skapet.

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 Store deler av det elektrisk anlegget er fornyet etter oppføringsåret i følge eier i 1999.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei I henhold ti egenekklæring.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det er ikke fremvist samsvarserklæringer.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Det har vært utfør kontroll av DLE, men det er ikke oppgitt dato for dette.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brannpilløp 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**

# Tilstandsrapport

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?  
**Nei**

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** På grunn av anleggets alder og manglende kursoversikt samt manglende kunnskap på området anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er installert røykvarsler og slukkeapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Boligen er oppført på løsmasser ut fra synlige forhold i kryperom.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

I følge opplysninger har drenering og utvendig fuktsikring blitt byttet i 2005.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Drenerings kum

**! TG 2 Grunnmur og fundamenter**

Grunnmur er oppført av plass støpt betong, isolert på innside med tresnittplater som er pusset og malt. Utvendig pusset og malt.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er enkelte små riss/sprekker i grunnmuren, ikke unormalt.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

**! TG 2** **Terrengforhold**

Eiendommen ligger i et område som er flatt og det er relativt tettbygd.

**Vurdering av avvik:**

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

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

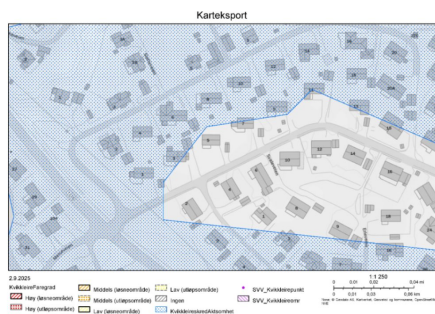
Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på endringer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



**! TG 1** **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Utvendige vann og avløpsanlegg er utført med plastrør, lagt nytt i 2003 i følge opplysninger. Tilkoblet kommunalt anlegg.

Det er montert tilbakeslags ventil på avløpet like utenfor grunnmur.

Årstill: 2003

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

# Bygninger på eiendommen

## Uthus



### Anvendelse

#### Byggeår

2001

#### Kommentar

Oppgitt i matrikkel rapport

#### Standard

Uthuset har en normal enkel standard for formålet.

#### Vedlikehold

Bygningen er normalt godt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Uthuset er oppført med trebjelkelag på punktfundamenter og har tregulv.

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

Plassbygget takkonstruksjon med sperrer opplagt på mønedrager, bordtro undertak, taket er tekket med Decra plater som på boligen. Takrenner og nedløp av stål. Plassbygget labankdør. Enkel standard.

Bygningen har noe behov for utbedringer og vedlikehold, spesielt på taket som er noe grodd og det er bulker i flere av takplatene.

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

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

2005

#### Kommentar

#### Standard

Garasjen har en normal standard for formålet.

#### Vedlikehold

Bygningen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Garasjen er oppført på støpt plate, stålglattet gulv, vegger har isolert bindingsverk som er kledt utvendig med liggende malt bordkledning og innvendig med malte plater.

Selvbærende takkonstruksjon som er isolert, OSB plate undertak og papp, taket er tekket med Decra stålplater, lakkerte stålrenner og nedløp.

Isolerte leddheiseporter i stål med fjernbetjent åpner, ytterdør av tre med malte overflater, vinduer har 2 lags glass og malte trekarmer.

Det er varmekabler i gulv, dimbare lamper og elbil lader installert.

Tomten på utside av port er gruset, utenfor ytterdør er det steinbelegg.

Garasjen er generelt i god stand og har god standard for formålet.

Ytterdøren er slitt og har råteskader på dørbladet.

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 4 850 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 840 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>3 000 000</b> |

### Uthus

|                                                                                                            |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 90 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 20 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>                                                                           | <b>Kr.</b> | <b>70 000</b> |

### Garasje

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 800 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 140 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>650 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 720 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

# 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

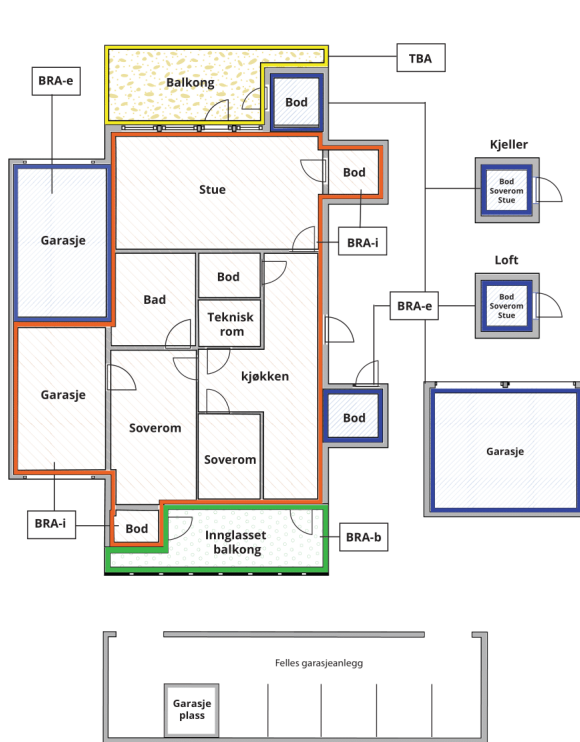
## Hva er måleverdig areal?

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.

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 Etasje       | 109                           |                             |                            | 109 | 99                              |
| Kjeller        | 46                            |                             |                            | 46  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>155</b>                    |                             |                            |     | <b>99</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>155</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                                        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 Etasje | Vindfang, gang, trapperom, soverom, bod, soverom 2, soverom 3, bad, stue, kjøkken |                             |                            |
| Kjeller  | Gang med trapp, bod, bod, vaskerom, toalettrom                                    |                             |                            |

### Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan, noe er utført med steinbelegg og noe er oppført med impregnerte materialer. Etasjehøyde i kjeller er lav, ca 2meter, kun vaskerom og gang med trapp er medtatt som primær rom. Areal i kryperom er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger stemmer ikke helt med faktiske forhold. Planløsninger er litt endret, men disse endringene er ikke søknads pliktige.

### 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:* Montert ny kjøkkeninnredning inkludert hvitevarer i 2025.

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Uthus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 9                           |                            | 9   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>9</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>9</b>                      |                             |                            |     |                                 |

## 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.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 49                          |                            | 49  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>49</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>49</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Garasjen er bygd litt større enn tegningene viser. Utvendig areal ca 52m<sup>2</sup>.

Det er normalt ikke tillatt med større garasjer enn 50m<sup>2</sup> i området, det bør undersøkes ytterligere hvordan kommunen stiller seg til dette.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 127        | 28         |
| Uthus    | 0          | 9          |
| Garasje  | 0          | 49         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                | Rolle         |
|-----------|--------------------------|---------------|
| 04.8.2025 | Geir Arne Brattli        | Takstingeniør |
|           | Bjørn Vidar Mellemsether | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3101 HALDEN | 67   | 74   |      | 0    | 1044.9 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Svaleveien 3

### Hjemmelshaver

Mellemsether Bjørn Vidar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gimle i ett rolig og barnevennlig boligområde, det er kort avstand til Gimle skole og Halden Ishall samt dagligvarebutikk. Gode muligheter for bruk av offentlig transport.

### 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 gjeldende fra 16.2.23 og eldre reguleringsplan G-501 datert 17.9.1962

### Om tomten

Tomten er flat og er opparbeidet med plen og beplantning, hekk mot gate og mot naboer.

Innkjørsel har gruset standard.

Uthus og garasje er oppført litt utenfor tomte grensen ut fra kartgrunnlag.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

## Skattetakst og formuesverdi

| Skattetakst  | År   | Kommentar                                   |
|--------------|------|---------------------------------------------|
| 1 683 300    | 2025 | Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter. |
| Formuesverdi | År   | Kommentar                                   |
| 867 920      | 2025 | Beregnet i skatteetatens boligkalkulator    |

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type          |
|----------|------|---------------|
| 0        | 2021 | Skifteoppgjør |

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---------|----------|------|----------------|--------------|
|---------|----------|------|----------------|--------------|

### Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                          | Dato       | Kommentar                       | Status      | Sider | Vedlagt |
|--------------------------------------|------------|---------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring                        | 08.09.2025 |                                 | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Ferdigattest bolig                   | 14.09.1971 |                                 | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Ferdigattest omlegging vann og avløp | 14.01.2003 |                                 | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Matrikkel rapport                    | 31.07.2025 |                                 | Gjennomgått | 7     | Nei     |
| Elvia                                | 25.07.2025 |                                 | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Regulering                           | 16.02.2023 |                                 | Gjennomgått | 59    | Nei     |
| Eiendoms kart                        | 31.07.2025 |                                 | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Tegninger bolig                      | 30.09.1964 | Tegning av tilbygg med vindfang | Gjennomgått | 7     | Nei     |
| Brannforebyggende enhet              | 31.07.2025 |                                 | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| NVE                                  | 02.09.2025 |                                 | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Område analyse                       | 31.07.2025 |                                 | Gjennomgått | 3     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 12.09.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NU1309>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon