

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Ulvåsveien 21 , 1785 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 98, bnr. 381

Sum areal alle bygg: BRA: 303 m² BRA-i: 272 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 19972-1990

Eiendomsverdi ref nr: NR2922

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard
Hansen**
Ingeniør og takstmann

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende på Stenrød i Halden kommune.
Eiet tomt opparbeidet med stenlagt gårdsplass, gressplen, skifer, terrasse, trær og busker.
Frittliggende eldre enkel garasje på vestsiden av eiendommen, samt at det er oppført et drivhus mot sør

Innvendig ble boligen oppusset i 2007/2008.
Baderommene er oppusset i 2008 og 2010
Det bør medregnes oppussing av deler av boligen.

Utvendig er det skiftet noen vinduer mot sør i senere tid.
Sørvegg har behov for utbedringer pga råtesakdet trekledning, samt at det stedvis er behov for vedlikehold/utbedringer.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Overbygd terrasse er utført med stålplater i 2010.
Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har trekonstruksjon fra byggeår.
Det er opplyst om at boligen er delvis oppført med materialer fra en eldre bolig.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bordtak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Stuevindu skiftet i 2025 og to soverom mot sør er skiftet i 2020.
Varevinduer fra byggeårer i kjeller.

Isolert ytterdør med 2-lags isolerglass fra 2010.
Slett isolert dør til kjeller.
Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Terrasse oppført med fundamentert med pilarer.
Utført et overbygd tak teknet med stålplater på deler av terrassen.
Det er utført tretrapper ved inngangsparti, terrasse og kjellernedgang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen ble oppusset i 2007/2008.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe. Sotluke plassert i kjeller.
Vedovn plassert på kjøkkenet. Elementpeis i spisestue.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Boligen har malt tretrapp med rekkverk.
Eldre tretrapp uten håndløper ned til kjeller.

Innvendig har boligen formpresset innerdører.
Eldre heltre dører i kjeller.
Skyvedørsgarderobe med innredning i gang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etg
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjnise med glassbyggerstein/glassdør.
Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft via luftespalte under dørblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Ingen utslag på skadelig fuktighet.
Hulltaking er foretatt i gang.

Bad
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjkabinett,badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft via luftespalte under dørblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i trappegang. Ingen utslag på skadelig fuktighet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Fasadetegl på vegg over benk.
Det er frittstående kjøleskap. Integreert komfyr, plateopp og oppvaskmaskin.
Kjøkkenet innehar en normal standard.
Skiftet fronter i 2026.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.

Luft-til-luft varmepumpe plassert i stue.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert i gang i 2.etg.
50A hovedsikring og 13 fordelingskurser på 32A/20A/11*16A med automatsikringer.
Det er montert el.billader i 2024.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2007 rundt hele boligen.
Bygningen har betonggrunnmur, granittmur, teglstein og lettklinkerblokker.
Terrenget er flat rundt boligen.

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

Beskrivelse av eiendommen

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Røykvarsler i alle etasjer, brannslukningsapparat på hovedsoverom og trappegang.
Gamle brannslukningsapparat.

Radonmålinger er ikke utført og boligen er ikke utført med radonsperre.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Planløsning i 2.etg er noe endret sidenoverom mot nord er utført mindre og gang i 2.etg har blitt utført større siden det ene kottet er tilknyttet gangen.
- I 1.etg er baderom opprinnelig byggemeldt som en hybel. Kjøkkenet er utvidet og opprinnelig arbeidsrom og toalett/bad er blitt en del av kjøkkenet.

Drivhus

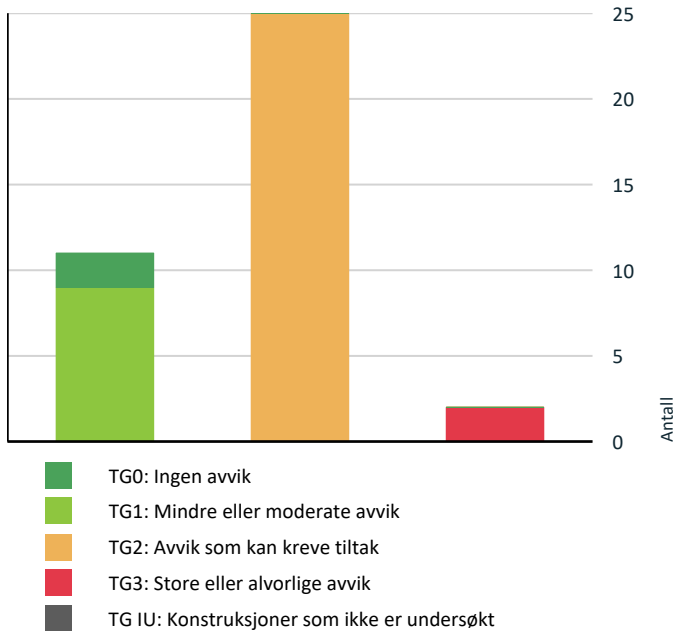
- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke fremlagt tegninger på drivhuset.

Garasje

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

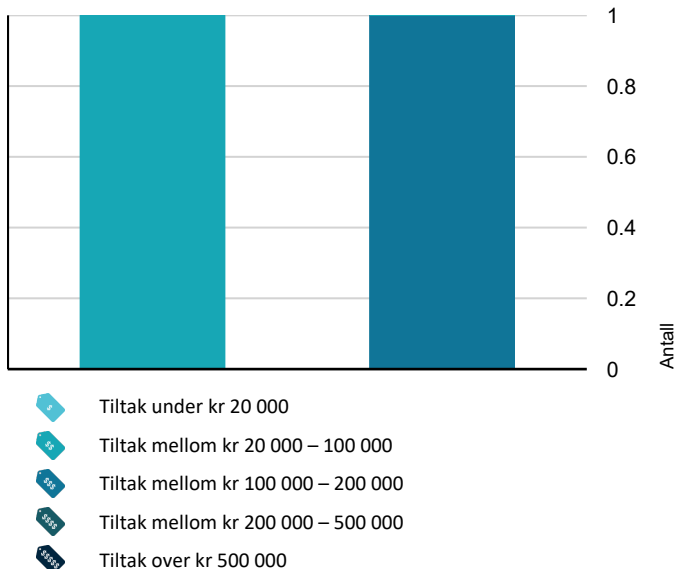
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1959

Kommentar

Standard
Boligen innehar en normal standard.

Vedlikehold
Det må forventes oppussing av deler av boligen pga alder og bruksslitasje.

Tilbygg / modernisering

2010	Tilbygg	Tilbygg vindfang
2008	Tilbygg	Terrasse mot sør

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekingen er av betongtakstein. Skiftet i 2008. Underpapp, lekter og sløyfer ble skiftet samtidig. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Overbygd terrasse er utført med stålplater i 2010.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

! TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Det er påbegynnende rustangrep i bunn av toppbordbeslagene.

Manglende beslagsløsning i overgang mellom takflaten og vegg på overbygget på terrassen.

Det var krav til snøfangere på tilbyggene når disse ble utført.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rustangrep i bunn av toppbordbeslagene bør utbedres for å hindre videre korrosjon og forlenge beslagets levetid.

Manglende beslagsløsning i overgang mellom takflate og vegg på overbygget bør etableres for å unngå utettheter i overgangen, slik at ikke trekonstruksjon blir utsatt for uønsket fuktighet.

Det må monteres snøfangere på tilbygg, siden det var krav om dette ved oppføringen av tilbyggene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har trekonstruksjon fra byggeår. Det er opplyst om at boligen er delvis oppført med materialer fra en eldre bolig. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Trekledning mot sør er skiftet i 1999 og 2006 på øvrige vegger. Boligen er malt sist i 2016/2017.

Årstall: 1959

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er på fasaden mot sør stedvis registrert kledningsbord med råteskader. For øvrige er det stedvis områder med tørkesprekker i bunn av trekledning.

Det er på noen områder registrert åpen isolasjon i luftingen bak trekledning. Dette er ikke en fagmessig god løsning, siden isolasjon skal ligge bak vindsperre.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Råteskadet kledning på fasaden mot vest bør skiftes ut for å hindre videre skader på konstruksjonen.
Områder med tørkesprekker i bunn av trekledning må vedlikeholdes godt slik at det ikke oppstår videre skader.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser i forhold til åpen isolasjon i lufting bak trekledning.
Skal dette utbedres må trekledning fjernes på disse områdene.

Oppgitt prisestimat er for utbedringer av sørvegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bordtak.
Kun besikket i områder fra luke siden det er lav høyde og ingen gulv på loftet.

Konstruksjonen består av materialer fra en tidligere eldre bolig.

Konstruksjonen i skråtak er ikke mulig å besikte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen låsemekanisme på takluke til loft.

Det er fra bakkenivå synlig tegn til nedbøyning i takflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres utbedringer slik at loftsluken kan låses, for å ivareta nødvendig tetthet i forhold til luftlekkasjer.

Nedbøyningen i takflaten skyldes underdimensjonerte sperrer i forhold til dagens krav.

Det anbefales å holde konstruksjonen under oppsikt, siden ved omfattende skjevheter må det utføres utbedringer.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Stuevindu skiftet i 2025 og to soverom mot sør er skiftet i 2020.
Varevinduer fra byggeårer i kjeller.

Årstall: 1959

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Lite vindu i spisestue er ikke mulig å låse. Vindu på hovedsoverom er vanskelig å åpne/lukke

Knust rute på det ene varevinduet i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Varevinduer i kjeller har en alder og tilstand som tilsier at dem har behov for å skiftes.

Utføre utbedringer eller skifte vindu som ikke er mulig å låse. Justere vindu som går i anslaget.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Isolert ytterdør med 2-lags isolerglass fra 2010.

Slett isolert dør til kjeller.

Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Værslitasje på utvendig ytterdør.

Dør til kjeller tetter ikke mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det bør utføres overflatebehandling og lokal utbedring av værslitte partier på ytterdørene for å hindre ytterligere skader og redusert levetid.

Dør til kjeller bør justeres eller utbedres slik at den tetter mot karm. For å unngå varmetap og trekk.



TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse oppført med fundamentert med pilarer.

Utført et overbygd tak tekket med stålplater på deler av terrassen.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen og rekkverk har generelt behov for vedlikehold og utbedringer. Det er registrert for stor spennvidde på deler av bjelkelaget til terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og utbedringer av terrasse og rekkverk for å sikre konstruksjonens funksjon og levetid.

For stor spennvidde på deler av bjelkelaget bør utbedres for å unngå nedbøyning i konstruksjonen.

Kan utbedres ved å montere ytterligere flere pialrer med drager midt på bjelkelaget slik dte er utført på deler av terrassen.



TC 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utført tretrapper ved inngangsparti, terrasse og kjellernedgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generelt vedlikeholdsbehov på trappene.

Trapp ved inngang og terrasse er fundamentert på mark, dette medfører til en større fuktbelastning i bunn av disse.

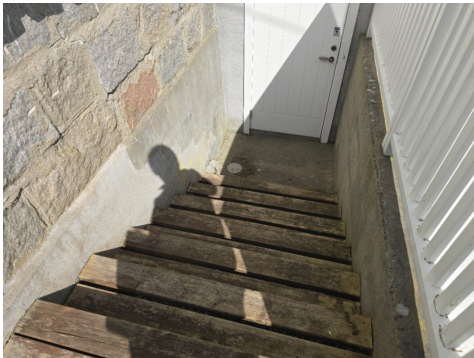
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappene bør vedlikeholdes for å sikre sin forventede levetid.

Fundamenteringen på mark gir økt fuktbelastning i bunnen av trappene, noe som kan føre til råte og redusert levetid.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

GULV: Fliser, parkett, laminat og teppe.
VEGG: Panelplater, trepanel, miljøstriem og tapet.
TAK: Trepanel, mdf-panel og himlingsplater.
Boligen ble oppusset i 2007/2008.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Bom og løse fliser, samt flere sprukket fliser i gang og vindfang.

Bruksslitasje på parkettgulv, skjøter er stedvis ikke tilstrekkelig forskjøvet
Stedvis områder med knirk/svikt i gulvkonstruksjon.

Heng i tak i spisestue, nedlekting har løsnet fra det opprinnelige taket.

Områder med merker/mindre skader på overflater/listverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Boligen har en alder og bruksslitasje som tilsier at det er behov for oppussing av deler av boligen.

Taket i stue må blant annet utbedres og takkonstruksjonen må tas ned slik at nedlekting kan bli festet tilstrekkelig til konstruksjonen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringdagen.

Årstall: 1959

Vurdering av avvik:

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

Retningsavvik på 23mm stue og 28mm i gang i 1.etg.
18mm retningsavvik på soverom og 19mm retningsavvik på soverom mot nord.

Spor etter borrebille i gammelt tak i kjeller.

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.

- Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, noe som vanligvis ikke er økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i eldre boliger.

Det anbefales å overvåke eventuelle tegn til videre bevegelse i konstruksjonen.

Spor etter borebiller i kjellertaket bør følges opp for å avdekke om det eventuell er fortsatt aktivitet, da dette kan medføre risiko for svekkelse av trekonstruksjoner.



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Sotluke plassert i kjeller.
Vedovn plassert på kjøkkenet. Elementpeis i spisestue.
Ildstedene er fra 2007.

Årstall: 1959 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Sprekke ildfaste steiner i vedovn på kjøkkenet.
Eldre mursteinspipe i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Sprekte ildfaste steiner i vedovnen bør skiftes med hensyn til sikkerhet.

Pga alderen til pipen må det på sikt medregnes å utføre rehabilitering av pipen med stålrør.



⚠ TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Årstall: 1959

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert områder med slatutslag både på gulv og vegger i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med hensyn til at kjelleren kun brukes som råkjeller er det ikke nødvendig med tiltak.

Skal brukes av kjelleren må det ses nærmere på årsaken til disse saltutslagene.



⚠ TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med rekkverk.
Parkett på inntrinn.

Eldre tretrapp uten håndløper ned til kjeller.

Årstall: 1959 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

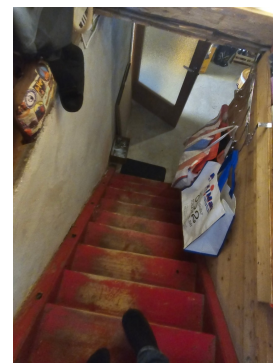
- Det er avvik:

Trappen ned til kjeller er moden for oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å oppgradere trappen ned til kjeller, for å redusere risikoen for fallulykker og forbedre sikkerheten. Manglende oppgradering kan medføre økt fare for personskader ved bruken av trappen.



⚠ TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen formpresset innerdører.
Eldre heltre dører i kjeller.

Årstall: 1959

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Registrert merker/bruksslitasje på flere av dørene.
Flere av dørene går i anslaget ved funksjonsprøving.

Råteskade rpå eldre dørener i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Andre tiltak:

Dører som går i anslaget bør justeres for å unngå unødvendig slitasje og god funksjon.

Råteskade dører i kjelleren bør skiftes.



⚠ TG 1 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Skyvedørgarderobe med innredning i gang.

Årstall: 1959

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Faktura fra rørlegger og elektriker.
Arbeidet er utført som egen innsats.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2010 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.
- Det er avvik:

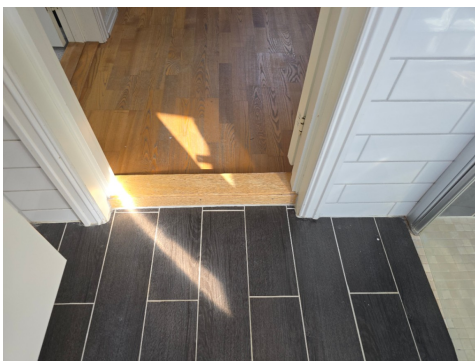
Innerdør er plassert i våtsonen til dusjen.
Løst takliste på baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er montert glassdør mot innerdøren, dette medfører til at det blir begrenset fuktbelastning mot døren.
Ingen umiddelbart behov for tiltak.

Feste taklist tilstrekkelig.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8mm i nedsenk, dvs lokalt fall forhold på 1:50.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 65mm ut i fra høyden på terskel.
Eikelist er ikke fjernet for å måle helt nøyaktig.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Synlig klemt membranmansjett i sluket.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder på membranen på baderommet.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Membranen nærmer seg en alder hvor det anbefales å montere dusjkabinett på baderommet, slik at det ikke blir direkte fuktbelastning på vegg og gulv overflater.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjnise med glassbyggerstein/glassdør.

Årstall: 1959

Vurdering av avvik:

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

Ingen synlig drenering fra innebygd sistene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygd sistene, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i veggkonstruksjonen. Manglende synlig drenering kan føre til lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan medføre omfattende følgeskader.



2. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft via luftespalte under dørbblad.

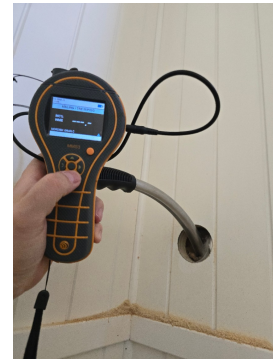
Årstall: 2010 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Ingen utslag på skadelig fuktighet.
Hulltaking er foretatt i gang.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Faktura fra rørlegger.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Områder hvor maling flasser i tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal dette utbedres må det utføres skrapping og maling av taket.



1. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 og stedvis noe motfall. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4mm.

Årstall: 1959

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er motfall på sluk mot vaskemaskin.

Vanntett terskel skulle vært hevet 25mm over topp sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres korrekt fall mot sluk og terskelen bør heves til forskriftsmessig høyde for å hindre at vann renner vekk fra sluk ved en lekkasje.

Manglende fall og for lav terskel medfører økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner ved en kraftig lekkasje.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ikke mulig å se om det er membranmansjett i sluket.

Sluket til badekar er ikke mulig å kontrollere, siden badekar ikke kan flyttes pga armatur.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

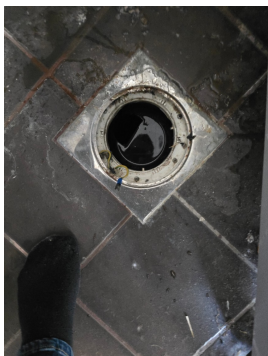
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder på membranen på baderommet.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Membranen nærmer seg slutten av sin forventede levetid, men siden det dusjes i lukket system blir den ikke utsatt for direkte fuktbelastning.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1959

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Skade i bunn av dusjkabinett.

Det er ingen synlig drenering fra innebygd toalett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skaden i bunnen av dusjkabinettet bør utbedres for å unngå lekkasje. Medfører til at dusjkabinettet må skiftes,

Det bør etableres en synlig løsning for å oppdage eventuell lekkasje fra innebygd toalett, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på bygningsdeler.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilluft via luftespalte under dørblad.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i trappegang. Ingen utslag på skadelig fuktighet.

Årstall: 1959 Kilde: Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Fasadetegel på vegg over benk.

Det er frittstående kjøleskap. Integreert komfyr, plateopp og oppvaskmaskin.

Kjøkkenet innehar en normal standard.

Skiftet fronter i 2026.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksslitasje på flere av dekkssidene.
Svellet benkeplate ved skjøt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller bytte ut dekksider med bruksslitasje, samt utbedre eller skifte benkeplaten der det er svellet ved skjøt.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Stoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser om at vannrør mot vegg/luftekanal i kjeller kan fryse ved kraftig kulde.

Det lekker fra kjøkkenarmaturet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak med varmekabel eller flytting av rør for å unngå at rør fryser ved kraftig kulde.

Kjøkkenarmaturet bør byttes for å hindre videre lekkasje.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007

Kilde: Eier

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

VVB er tilkoblet ved stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstanken bør tilkobles fast el-punkt i henhold til gjeldende forskrift, for å unngå risiko for varmgang og brann ved bruk av stikkontakt.



! TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe plassert i stue.

Det er utført service av varmepumpen av fagmann, men ikke av firma i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må med tiden vurderes å bytte ut varmepumpen, da den nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.

El.skap er plassert i gang i 2.etg.

50A hovedsikring og 13 fordelingskurser på 32A/20A/11*16A med automatsikringer.

Store deler av det elektriske anlegget er skiftet under oppussingen.

Det er montert el.billader i 2024.

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.

0 2007

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

Ja Alt arbeid siden 2007 er utført av elektrofirma iflg eier.

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 samsvarserklæring fra 2010.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Sikringene på kjøkkenet kan løse ut ved samtidig med belastning siden komfyр er koblet på sammekurs som kjøkkenet.

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

Tilstandsrapport

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 Det anbefales å utføre en el.kontroll av det elektriske anlegget siden det er lenge siden sist kontroll på boligen.

Generell kommentar

Anlegget er stort sett fra perioden boligen ble oppusset.

Løs strømkabel i boden til hovedsoverom.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Årstall: 1959

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2007 rundt hele boligen.

Årstall: 2007 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det er registrert områder med manglende topplst på drensplast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det må utføres tiltak ved å montere topplst på drensplast, slik at ikke fuktighet kan renne på baksiden av drensplast.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur, granittmur, teglstein og lettklinkerblokker.

Årstall: 1959

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert noen områder med riss/sprekker på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen behov for tiltak.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengen er flat rundt boligen.

Årstall: 1959

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flat terreng rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere fallforhold på 1:50 vekk fra grunnmuren i en avstand på 3 meter.

Slik at vann ikke blir ledet mot grunnmur.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Disse er fra 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Røykvarsler i alle etasjer, brannslukningsapparat på hovedsoverom og trappegang.
Gamle brannslukningsapparat.

Radonmålinger er ikke utført og boligen er ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Lysåpninger i rekkverket er over 10cm og rekkverk er under 90cm.
Ikke montert håndløper mot vegg.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	65			65	
1.etasje	113			113	29
Kjeller	94			94	
SUM	272				29
SUM BRA	272				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
1.etasje	Vindfang, gang, bad, kjøkken, stue, spisestue		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Planløsning i 2.etg er noe endret sidensoverom mot nord er utført mindre og gang i 2.etg har blitt utført større siden det ene kottet er tilknyttet gangen.

I 1.etg er badet opprinnelig byggemeldt som en hybel.

Kjøkkenet er utvidet og opprinnelig arbeidsrom og toalett/bad er blitt en del av kjøkkenet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Skiftet stuevindu i 2025

Drivhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger på drivhuset.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger på garasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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	178	94
Drivhus	0	14
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Anne-Grete Elders Tollefsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	381		0	1419.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ulvåsveien 21

Hjemmelshaver

Tollefsen Anne-Grete Elders

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ulvåsveien 21 beliggende på Stenrød i Halden kommune.
Området består av boligbebyggelse.
Nromale solforhold på eiendommen og utsikt mot nærområdet.
Kort vei til skole, barnehage, matbutikker og turmuligheter.
3,5km til Halden sentrum
9km til E6.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er uregulert. Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035 er derfor gjeldende.
Avsatt til bebyggelse og anlegg.

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet med stenlagt gårdsplass, gressplen, skifer, terrasse, trær og busker.

Tinglyste/andre forhold

Eier kjenner ikke til at det foreligger private avtaler på eiendommen.

1944/665-2/2 BESTEMMELSE OM VEG
29.06.1944 RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:98 BNR:381
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/924-1/2 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
05.03.1979 RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:98 BNR:1085
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
2 540 991	2026

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind forsikring		Fullverdi		
Kommentar				

Bygninger på eiendommen

Drivhus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Fremstår i normal stand

Vedlikehold

Beskrivelse

Drivhus fundamentert på mark.

Gulv av imp.trekonstruksjon.

Drivhuset har konstruksjon av aluminium og glass. Saltak med vinduer for lufting.

Fremstår i normal stand.

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

Garasje



Anvendelse

Ca

Byggeår

1971

Kommentar

Standard

Garasjen har en standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Garasjen fremstår i dårlig stand med behov for utbedringer og vedlikehold.

Beskrivelse

Eldre garasje oppført på fylte masser med støpt betonggulv.

Oppført med betongblokker og pusset overflater.

Pulttak oppbygd med tresperrer utvendig teknet med takpapp.

Labank tredører.

Garasjen innehar en eldre standard med sprekker og skader på muren.

Fukt-/råtesakder på takkonstruksjonen/vindskier.

Garasjen har behov for utbedringer.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.