

Tilstandsrapport



Enebolig



Hofgårdløkkveien 2 A, 1777 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 98, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 285 m² BRA-i: 252 m²



Befaringsdato: 03.04.2025

Rapportdato: 03.04.2025

Oppdragsnr.: 13324-1454

Referansenummer: XD1408

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Brattli Takst og Byggvurdering AS

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

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



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: 1870

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med enkel krummet betongstein, ukjent alder på tekkingen.

Takrenner og nedløp er utført i sink.

Takrenne på utvendig bod er i lakkert stål.

Yttervegger er i trolig oppført med stående plank. Utside er kledt med stående malt bordkledning med not og fjær.

Plassbygget takkonstruksjon med bordtro undertak. Ovenpå bordtro er det lagt su takplater, D papp på tak over innglasset balkong på nordøst side.

Vinduer har malte trekarmen, de fleste vinduer har koblete glassrammer, enkle glass i vinduer på innglasset balkong.

Vinduene har gamle munn blåste glass. Det er byttet hjørnejern på de fleste vinduene.

Ytterdører i innbygget balkong/glassveranda har malte overflater og malte trekarmen. Døren mellom glassveranda og hall med trapp og kjøkken og glassveranda består av 2 separate dørbled som er hengslet i hver sin retning.

Dør til utvendig bod har malte overflater og er en enkel boddør.

Ytterdør i bod med innvendig adkomst er en plassbygget enkel dør med malte overflater.

Altan er oppført i 2012, oppført med impregnerte materialer, fundamentert på støpte fundamenter, oppført i 2012.

Terrasse på bakkeplan er utført med betong heller, etablert i 2022.

Trapp fra terreng til altan er oppført med impregnerte materialer, rekkverk har malte overflater.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

2 etasje.

Det er malte tregulv på alle rom unntatt på soverom mot sørøst der det er vinylbelegg og på garderobe rom der det er malte plater på gulvet.

På vegger er det malt tapet og malt panel. I himlinger er det malte plater, malt tapet og malt panel.

1 etasje.

Det er tregulv på soverom, stue og kjøkken, malte tregulv på innbygget balkong, teppebelegg på stue 2, fliser i hall med trapp.

På vegger er det malt tapet, tapet, malte plater og malt panel. I himlinger er det malte plater og malt panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, normal stivhet for byggeåret.

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

Det er 2 piper i boligen begge er oppført med teglstein og begge pipene er rehabilitert, det er ikke kjent når dette ble utført.

Det er installert en vedovn på 2 etasjen til den ene pipen, ovnen er gammel, denne pipen er rehabilitert med keramiske rør.

Det er installert en vedovn/peis innsats og en kakkelovn til den andre pipen, denne pipen er rehabilitert med stålrør.

Innvendig trapp har malte overflater.

Innvendige malte heltre fyllingsdører, flere av dørene er 2 fløyet.

Kjeller.

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

Bygningen har krypekjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Arealet er ikke tilgjengelig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 2 etasje.

Badet på 2 etasje er renoverert med vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger, malte plater i himlingen.

Det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene.

Arbeidene er trolig utført i 2000, men dette er noe usikkert.

Gjeldende forskrift 1997-2010

Det er baderomsplater på vegger og malte plater i himlingen.

Det er vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegger.

Fall til sluk utgjør 45mm målt fra gulv ved døren.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tetteskikt.

Rommet er utstyrt med badekar, toalett, servant på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog, benkeplate med mosaikk fliser og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Rommet har ny automatisk fukt styrt avtrekksvifte i vegg.

Det ble tatt hull i vegg fra tiliggende rom under blandebatteri til badekar uten å påvise tegn til fukt eller skader.

Målt 8,3 vektprosent ved måling med pigger i svill på vegg, defineres som tørt.

Vaskerom

Vaskerommet er renoverert med fliser på gulv og malt panel på vegger og himling.

Det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene.

Arbeidene er trolig utført i 2000, men dette er noe usikkert.

Gjeldende forskrift 1997-2010

Det er malt panel på vegger og himling.

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluket.

Plastsluk med slukforlenger/foring og klemring.

Det er ikke synlig slukmansjett og det er ukjent tetteskikt.

Rommet er utstyrt med skyllekar i rustfritt stål.

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner, vann installasjoner er på yttervegger.

Bad

Badet på 1 etasje er renoverert med fliser på gulv og malt panel på vegger og himling.

Det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene.

Arbeidene er trolig utført i 2000, men dette er noe usikkert.

Gjeldende forskrift 1997-2010

Det er malt panel på vegger og himlingen.

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluket.

Det er plastsluk med slukforlenger/foring og klemring.

Det er synlig slukmansjett under klemring, ukjent type tetteskikt.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servant som er nedfelt i heltre beiset benkeplate.

Rommet har naturlig ventilasjon med vindu som kan åpnes.

Beskrivelse av eiendommen

Det er luftespalte under døren.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger er oppført med plank og hulltaking for fuktkontroll er derfor ikke mulig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, heltre beiset benkeplate med rustfritt benkebeslag.

Det er installert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med kobberør.

Anlegget er trolig byttet i 2000 da våtrom og kjøkken ble renover.

Avløpsrør som er synlige er i plast, trolig byttet i 2000 da våtrom og kjøkken ble renover.

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og mekanisk avtrekk på kjøkken, vaskerom og på bad i 2 etasjen.

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert i stue med teppebelegg.

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller med adkomst fra vaskerom.

Alder på tanken er usikkert, men trolig montert da våtrom ble renover i 2000.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. TN-nett 63A hovedsikring, 19 underkurser hvorav 1 stk 32A(bil lader) , 2 stk 20A, 2 stk 16A, 3 stk 15A, 1 stk 13A og 10 stk 10A kurser, alle med jordfeilbryter og alle er byttet i 2024.

Kontroll av hele anlegget utført 16.7.24 av godkjent

installasjonsfirma. Ingen anmerkninger som krever tiltak.

Det er installert røykvarslere og slukkeapparat i boligen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ukjent om det er etablert noen form for drenering.

Grunnmur er oppført med murt naturstein, betongmur under innglasset balkong mot vest.

Eiendommen ligger i terreng som skråer mot sør/sørøst.

Tomten er relativt flat/lett skrånende mot sør.

Vann og avløp er tilkoblet kommunalt anlegg.

Avløpsrør av plast, ble lagt nytt i 2016.

Vannledning som kommer inn i boligen er et kobberør, ukjent alder på dette, nyere utvendig stoppekran.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 6 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

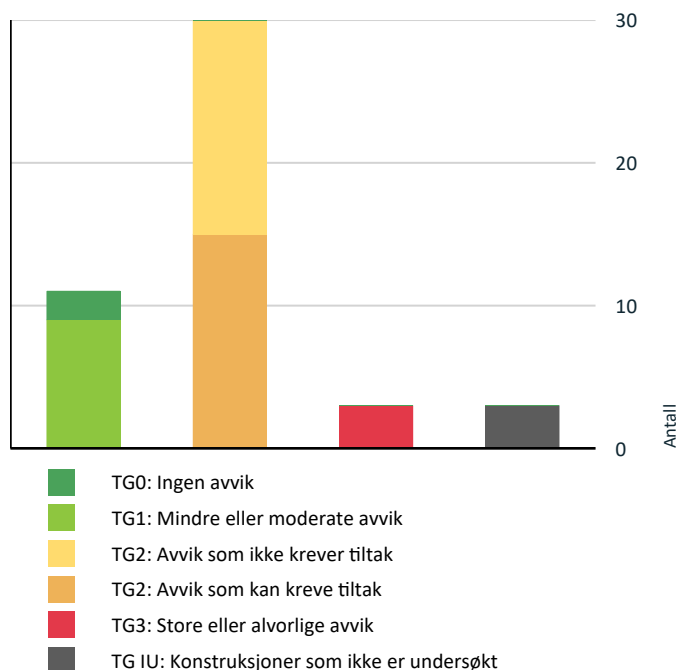
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger grunnriss og fasade tegninger på boligen, ingen plantegninger.

Foreliggende tegning stemmer ikke med faktiske forhold, innglasset balkong på nordøst side er ikke vist på tegningen. Tegningen er utarbeidet i forbindelse med byggesøknad for altan.

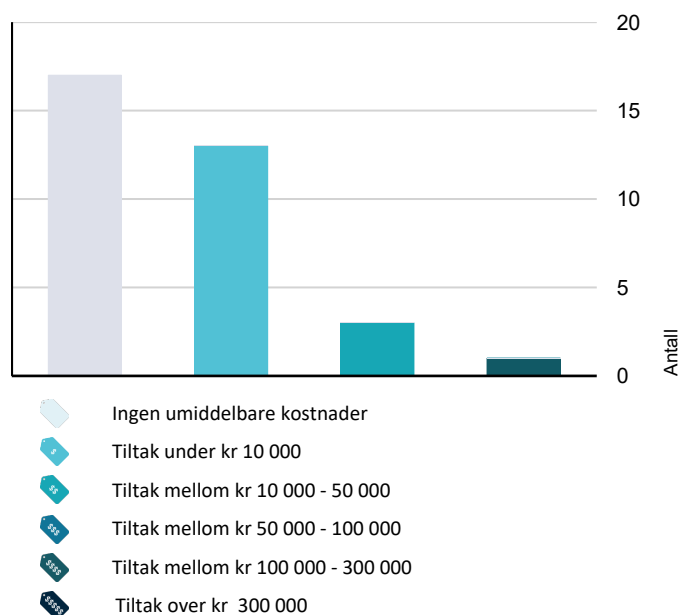
Sammendrag av boligens tilstand

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 fra takfot i stige. Det er ikke fjernet eller flyttet på møbler, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier.

Arealene er målt inkludert kott under trapp 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 > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [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](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1870

Kommentar
Byggeåret er noe usikkert

Standard

Boligen har en god standard for byggeåret.

Vedlikehold

Boligen vurderes som godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Nytt sikringsskap inkludert nye sikringer montert.
2022	Modernisering	Etablert terrasse under blodbøk.
2020	Vedlikehold/utbedring	Byttet bunnsvill på glassveranda/innglasset balkong på nordøst side av boligen. Malt hele boligen utvendig.
2016	Modernisering	Kloakk ble tilkoblet kommunalt anlegg og innkjørsel med tomt for garasje opparbeidet.
2012	Modernisering	Altan på sørvest side av boligen oppført.
2011	Vedlikehold	Hele boligen malt utvendig
2010	Modernisering	Innvendige overflater oppusset. Varmepumpe installert
2000	Modernisering	Bad og vaskerom på 1 etasjen og bad på 2 etasje renoveret. Ny kjøkkeninnredning inkludert hvitevarer montert. Kakkelovn oppført. Det meste av det elektriske anlegget ble byttet.
	Tilbygg	Ukjent når innglasset balkong sørvest side oppført
	Tilbygg	Ukjent når utvendig bod nordvest side oppført

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med enkel krummet betongstein, ukjent alder på tekkingen.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekkingen er noe mosegrodd enkelte steder, dette medfører at steinen trekker mer fukt som gir økt slitasje og økt risiko for skade på steinen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å rengjøre taket for mose.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Mose

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført i sink.
Takrenne på utvendig bod er i lakkert stål.

Vurdering av avvik:

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

Tak vann på hovedtaket ledes til tak på innglasset balkong på nordøst side av boligen, renner på dette taket har ikke kapasitet for den vannmengde dette innebærer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres egne nedløp på hovedtaket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er i trolig oppført med stående plank. Utside er kledd med stående malt bordkledning med not og fjær.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er liten/ingen lufting i nedkant på bordkledningen, dette medfører økt risiko for råteskader på bordkledningen og vegg konstruksjonen. Altan er oppført helt inn mot bordkledningen, dette medfører økt risiko for råteskader og økt behov for vedlikehold av bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utbedring av lufting i nedkant på bordkledningen anbefales utført for å hindre skade på vegg og kledning.

Ved bytting av bordkledning må det etableres avstand fra underkant av kledningen ned til altan dekke, som midlertidig tiltak må det foretas hyppig vedlikehold for å unngå skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Altan inntil bordkledning

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygget takkonstruksjon med bordtro undertak. Ovenpå bordtro er det lagt su takplater, D papp på tak over innglasset balkong på nordøst side.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konstruksjonen er isolert med Rockwool blåseisolasjon, det er ikke etablert lufting mellom isolasjon og undertak av bordtro, men undertaket vurderes som tilstrekkelig vindtett til at dette er en tilfredsstillende løsning.

Det er en del merker etter fukt, tørt på befaringsdagen, trolig eldre merker fra før taktekkingen ble lagt ny.

Det ble registrert noe muselort og en død mus på loftet ved tegl pipen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ventilering på kaldloftet bør forbedres med ventil i gavelvegg på takoppløftet.

Det bør kontrolleres årlig om det oppstår lekkasjer, normalt vedlikehold.

Det bør undersøkes ytterligere hvor mus kommer inn.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Nedenfor teglpipe



Nedenfor pipe av leca

TG 2 Vinduer

Vinduer har malte trekarmer, de fleste vinduer har koblede glassrammer, enkle glass i vinduer på innglasset balkong.

Vinduene har gamle munn blåste glass. Det er byttet hjørnejern på de fleste vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Tilstandsrapport

Vinduer er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på karm og økt behov for vedlikehold.

Anbefalt avstand i byggetabell 523.701 er minimum 6mm spalte.

Det er enkelte vinduer som tar i karmen og trenger justering.

Det er sprekk i noen ruter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ruter som har sprukket må byttes for å lukke avviket.

Vinduer som tar i karm må justeres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprukket glass.



Vannbrett montert uten spalte mot karm.

Dører

Ytterdører i innbygget balkong/glassveranda har malte overflater og malte trekarmer. Døren mellom glassveranda og hall med trapp og kjøkken og glassveranda består av 2 separate dørblad som er hengslet i hver sin retning.

Dør til utvendig bod har malte overflater og er en enkel boddør.

Ytterdør i bod med innvendig adkomst er en plassbygget enkel dør med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Ytterdørene tetter ikke slik nye dører gjør, medfører trekk og varmtap i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dørene må justeres slik at de tetter bedre, det må også monteres pakninger for å redusere trekk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Innad slående dørblad med enkle glass i glassveranda mot sørvest.



Dørblad er vindskjevt, hall med trapp.



Kjøkken



Innad slående ytterdør mot nordøst.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan er oppført i 2012, oppført med impregnerte materialer, fundamentert på støpte fundamenter, oppført i 2012.
Terrasse på bakkeplan er utført med betong heller, etablert i 2022.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Rekkverk på altan er 95 cm høyt, krav da tiltaket ble byggesøkt var 1 meter.
Gulv overflater er noe slitt, har behov for vedlikehold med overflate behandling.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

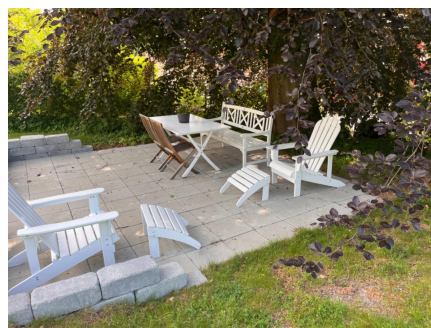
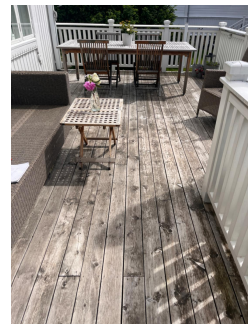
Høyde på rekkverket må endres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Noe slitte overflater på gulvbord.



TG 1 Utvendige trapper

Trapp fra terreng til altan er oppført med impregnerte materialer, rekkverk har malte overflater.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

INNENDIG

TG 2 Overflater

2 etasje.

Det er malte tregulv på alle rom unntatt på soverom mot sørøst der det er vinylbelegg og på garderobe rom der det er malte plater på gulvet. På vegger er det malt tapet og malt panel. I himlinger er det malte plater, malt tapet og malt panel.

1 etasje.

Det er tregulv på soverom, stue og kjøkken, malte tregulv på innbygget balkong, teppebelegg på stue 2, fliser i hall med trapp. På vegger er det malt tapet, tapet, malte plater og malt panel. I himlinger er det malte plater og malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er bom under flis og sprekk i en flis i hall, 2 fliser er knekt.

Gulvbord på på det ene soverommet på 2 etasjen er slitt og har ujevn overflate, naturlig med tanke på alder.

Overflater i garderobe er noe slitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fliser som er skadet må byttes for å lukke avviket.

Overflater i garderobe må behandles for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Knekte fliser



Sprekk i flis



Gulvbord er slitt/ujevne

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, normal stivhet for byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er noe planavvik på gulvene, avvik er oppgitt målt i hele rommene.

2 etasje.

På soverommene mot nordøst og sørøst utgjør avvik henholdsvis 35 og 40mm.

På soverom mot nordvest utgjør avvik 35mm.

På soverom mot sørvest utgjør avvik 15mm.

1 etasje.

På soverommet utgjør avvik 20mm.

I stue med teppebelegg utgjør avvik 31mm.

I hall utgjør avvik 15mm.

På kjøkken utgjør avvik 8mm.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Pipe og ildsted

Det er 2 piper i boligen begge er oppført med teglstein og begge pipene er rehabilitert, det er ikke kjent når dette ble utført. Det er installert en vedovn på 2 etasjen til den ene pipen, ovnen er gammel, denne pipen er rehabilitert med keramiske rør. Det er installert en vedovn/peis innsats og en kakkelovn til den andre pipen, denne pipen er rehabilitert med stålrør.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipe i stue med teppebelegg, sotluke ikke lokalisert.

Det mangler ubrennbar plate på gulv under feieluke på soverom, dette er ikke et krav, kun en anbefaling.

Konsekvens/tiltak

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

Tilsyn på pipe og ovner utført 31.7.24 uten pålegg, men med anbefaling om å bytte skilleplater i kakkelovn, og mure igjen åpning for røykrør på soverom dersom det ikke skal monteres nytt ildsted.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ovn bør tilkobles pipe eller hull i pipe mures igjen.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er merker etter vann på varmtvannsbereder og det er opplyst at det til tider er vann innsig i begge kjellerne.

Det er installert en pumpe i kjeller med adkomst fra innglasset balkong.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

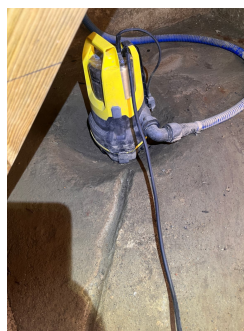
Tilstandsrapport

For å lukke avviket må det gjøres tiltak for å hindre vann innsig i kjelleren.
Avhengig av ønsket bruk utgjør avviket ikke noe problem, påse at pumpen virker.
Anbefaler å etablere ventilering i arealet, fuktnivå i trevirke tilsier at det kan oppstå skader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjeller med adkomst fra vaskerommet, vannstand vises på bereder.



Pumpe er plassert i kjeller under innglasset balkong.



Kjeller med adkomst fra innglasset balkong.

Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Arealet er ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Krypekjeller er ikke tilgjengelig.

Slike konstruksjoner er å betrakte som risiko konstruksjoner og har ofte råteskader og skader forårsaket av insekter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør lages inspeksjons mulighet til arealet.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper

Trappen har malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverket er 89 cm og åpninger er ca 11 cm. Dagens krav er 90 cm høyde og åpninger maks 10 cm. Det var ingen bygningslov på tiden da boligen ble oppført.

Slitasje på trinn etter manges års bruk.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Innvendige malte heltre fyllingsdører, flere av dørene er 2 fløyet.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet på 2 etasje er renoveret med vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger, malte plater i himlingen.

Det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene.

Arbeidene er trolig utført i 2000, men dette er noe usikkert.

Gjeldende forskrift 1997-2010

Årstall: 2000

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegger og malte plater i himlingen.

Årstall: 2000

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 påvist andre avvik:

Vindu er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmen/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

Det er ikke fuget i underkant på veggplater i våtsone.

Det er noen synlige skjøter i himlingen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Løsningen med vindu i våtsone medfører økt behov for vedlikehold på grunn av vannsøl.

Glass som er montert som beskyttelse burde vært større slik at det dekker hele vinduet inkludert listverk.

Synlige skjøter i himling må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

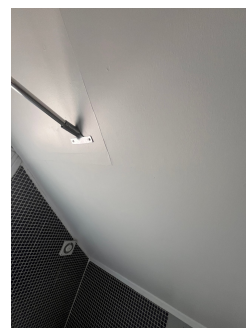
Tilstandsrapport



Glassvegg dekker ikke hele vinduet.



Ikke fuget i underkant av veggplater.



Synlige skjøter i himling

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegger.
Fall til sluk utgjør 45mm målt fra gulv ved døren.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Belegg under badekar er løst.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for tiltak slik rommet brukes nå, hvis badekar skal fjernes og det skal dusjes direkte på gulv må belegg utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er hull i gulvbelegget ved toalett og midt på gulvet, tettet med fugemasse.
Laveste punkt på gulvet er rett ved siden av sluket.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Hull tettet med fugemasse.

Hull tettet med fugemasse.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med badekar, toalett, servant på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog, benkeplate med mosaikk fliser og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har ny automatisk fukt styrt avtrekks vifte i vegg, tilluft via ventiler i dørbled.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom under blandebatteri til badekar uten å påvise tegn til fukt eller skader. Målt 8,3 vektprosent ved måling med pigger i svill på vegg, defineres som tørt.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er renoverert med fliser på gulv og malt panel på vegger og himling.
Det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene.
Arbeidene er trolig utført i 2000, men dette er noe usikkert.
Gjeldende forskrift 1997-2010

Årstall: 2000

Kilde: Eier

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malt panel på vegger og himling.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er malt panel på vegg i våtsone på rommet, medfører risiko for skade på overflater på grunn av vannsøl.

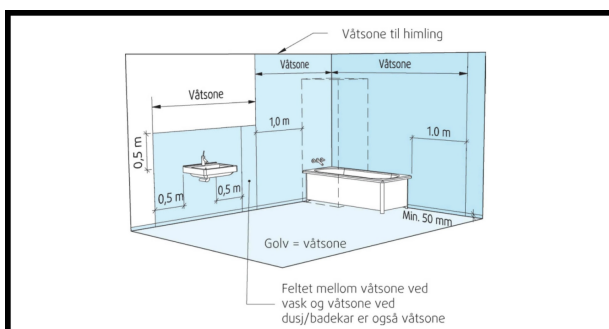
Konsekvens/tiltak

- Overflater må behandles.

For å lukke avviket må det monteres våtromsplater på vegg i våtsone.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Omfang våtsone

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler.
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluket.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluket, deler av gulvet har noe fall, men ikke hele gulvet, lite lokalt fall ved sluket, lekkasje vann vil kunne renne ned i luke til kjeller og ut over gulvet for øvrig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å montere lekkasje detektor som stenger vanntilførsel ved lekkasje på gulv.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Luke til kjeller.

1 ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med slukforlenger/foring og klemring.
Det er ikke synlig slukmansjett og det er ukjent tetteskikt.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ukjent type tetteskikt.

Vann og avløpsrør er ført gjennom gulvet, det er usikkert om det er forsvarlig tettet rundt gjennomføringene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Om det er benyttet smøremembran og denne er eldre enn 15 år er mer enn halvparten av forventet levetid brukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med skyllekar i rustfritt stål.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg.

Årstall: 1870

Kilde: Eier

1 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vanninstallasjoner er på yttervegger.

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.

1 ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet på 1 etasje er renoverert med fliser på gulv og malt panel på vegger og himling.
Det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene.
Arbeidene er trolig utført i 2000, men dette er noe usikkert.
Gjeldende forskrift 1997-2010

Årstall: 2000

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malt panel på vegger og himlingen.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

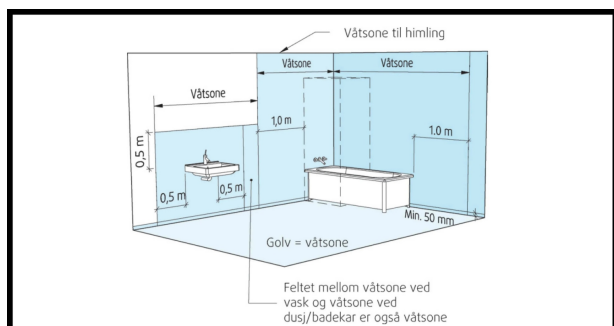
Vindu er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarm/foringer og listverk som kan skades av fukt.
Det er malt panel på vegg i våtsone på rommet, medfører risiko for skade på overflater på grunn av vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjkabinett.
Skal kabinettet fjernes må det gjøres tiltak på vegger og vindu.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Omfang våtsone

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler.
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluket.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluket, deler av gulvet har noe fall, men ikke hele gulvet, lite lokalt fall ved sluket, lekkasje vann vil kunne renne ut over gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at gulvet bygges med riktig fall til sluk.

Rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med slukforlenger/foring og klemring.

Det er synlig lukmansjett under klemring, ukjent type tettesjikt.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det er rørgjennomføringer i nedkant på vegg bak dusjkabinett, det er usikkert om tetting rundt disse er forsvarlig utført.

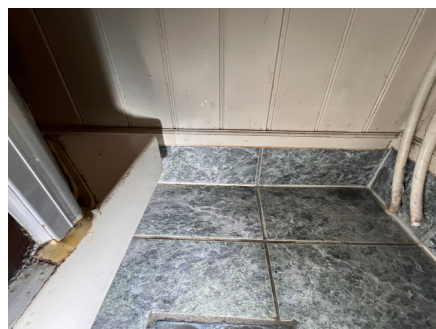
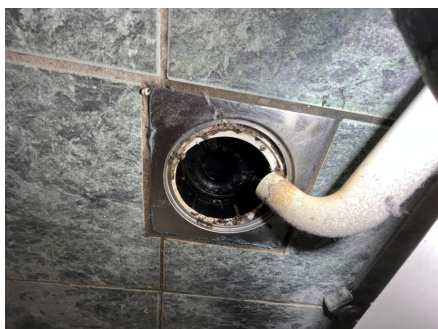
Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Det bør kontrolleres for lekkasjer på rørkoblinger jevnlig, lekkasje kan medføre at vann trenger inn i vegg/gulvkonstruksjon om tettingen rundt rørene ikke er riktig utført.

Om det er benyttet smøremembran og denne er eldre enn 15 år er mer enn halvparten av forventet levetid brukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servant som er nedfelt i heltre beiset benkeplate.

Tilstandsrapport

Årstall: 2000

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon med vindu som kan åpnes.
Det er luftespalte under døren.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger er oppført med plank og hulltaking for fuktkontroll er derfor ikke mulig.

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.



Overflatesøk ved dusjkabinett.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, heltre beiset benkeplate med rustfritt benkebeslag.
Det er installert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøleskap.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er normale bruksmerker på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med kobberør.
Anlegget er trolig byttet i 2000 da våtrom og kjøkken ble renovert.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
- Det er påvist andre avvik:

Enkelte rør er dårlig festet, medfører risiko for trykkslag i anlegget noe som kan medføre lekkasjer på grunn av bevegelser dette skaper.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Rørene må festes bedre for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stoppekran



Irr på rør



Rør er dårlig festet på deler av anlegget.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør som er synlige er i plast, trolig byttet i 2000 da våtrom og kjøkken ble renovert

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Stakeluke i kjeller



Luftehatt på tak



Stakeluke på bad i 2 etasje.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og mekanisk avtrekk på kjøkken, vaskerom og på bad i 2 etasjen.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun naturlig ventilasjon i boligen via ventiler og vinduer som kan åpnes.

Konsekvens/tiltak

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

Balansert ventilasjon må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

Kostnad for å etablere ventiler i vegg på oppholdsrom medtatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert i stue med teppebelegg.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

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 på anlegget

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller med adkomst fra vaskerom.

Alder på tanken er usikkert, men trolig montert da våtrom ble renoveret i 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 1 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. 63A hovedsikring, 18 underkurser hvorav 1 stk 32A(bil lader) , 2 stk 20A, 1 stk 16A, 3 stk 15A, 1 stk 13A og 10 stk 10A kurser, alle med jordfeilbryter og alle er byttet 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.
2000 Det meste av anlegget ble montert nytt i 2000 i følge opplysninger gitt på befaringen. Sikringsskap og sikringer byttet i 2024.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeidene utført i 2000.
Det er fremvist samsvarserklæringer på arbeider med ny kurs på varmepumpe i 2010.
Kurs og installasjon av leder for el bil i 2022.
Nye sikringer og sikringsskap samt ny avtrekksvifte på bad i 2 etasjen i 2024.
Samsvarserklæring på arbeider utført i 2024 finns.
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 Anlegget ble kontrollert av DLE 11.5.2011 Det ble ikke funnet feil på anlegget da.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

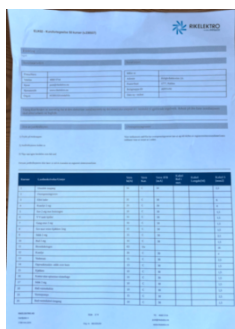
Ja

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?

Nei

Generell kommentar

Hele anlegget er kontrollert og godkjent den 16.7.24.



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 røykvarslere og slukkeapparat i boligen

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ukjent om det er etablert noen form for drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Tilstandsrapport

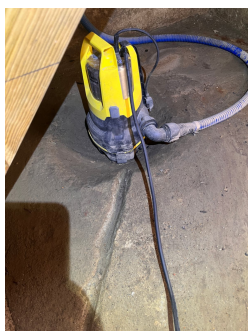
Det er ikke noen tegn til at det er etablert utvendig fuktsikring på grunnmuren, det er trolig ikke etablert noe drenering. Det er fuktig i kjeller og det kommer inn vann ved mye nedbør.

Konsekvens/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.

Påse at pumpe i kjeller fungerer, om en ønsker å utbedre dette må det graves opp og etablere utvendig fuktsikring og drenering. Kostnad for drenering og fuktsikring medtatt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Pumpe i kjeller

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført med murt naturstein, betongmur under innglasset balkong mot vest.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Grunnmuren er misfarget i kjeller etter fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terreng som skrår mot sør/sørøst.

Tomten er relativt flat/lett skrånende mot sør.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Fallforholdene er ikke optimale rundt hele bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er anbefalt at terreng inntil grunnmur skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmuren, dette er ikke tilfredsstillende rundt hele bygningen her.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

[illegible]

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 050 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 050 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

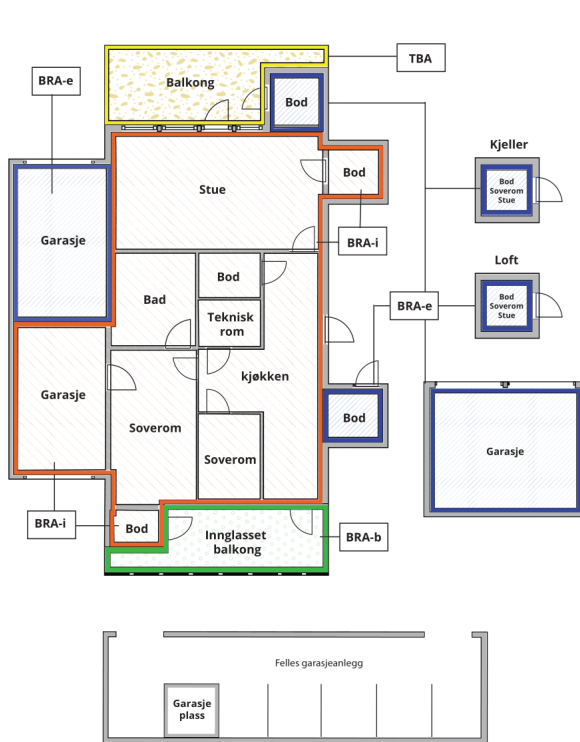
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	110			110		15	125
1 Etasje	127	9	24	160	49		160
Kjeller	15			15			15
Kjeller 2							
Krypkjeller							
SUM	252	9	24		49	15	300
SUM BRA	285						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Garderobe, Bad/vaskerom		
1 Etasje	Hall m/trapp, Soverom, Stue, Stue 2, Kjøkken, Vaskerom, Bad, Bod	Utvendig bod	Innlasset balkong, Innlasset balkong 2
Kjeller	Potetkjeller		
Kjeller 2	Kjeller med varmtvannsbereder		
Krypkjeller		Kryperom	

Kommentar

Innlasset balkong er målt inkludert areal av yttervegg.

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

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan inkludert areal av terrasse under blodbøk.

Areal i kjeller med adkomst fra vaskerommet er ikke medtatt i areal beregningen da høyden er under 1,9 meter.

Areal i kryperom er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde og at arealet er ikke tilgjengelig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger grunnriss og fasade tegninger på boligen, ingen plantegninger.

Foreliggende tegning stemmer ikke med faktiske forhold, innlasset balkong på nordøst side er ikke vist på tegningen.

Tegningen er utarbeidet i forbindelse med byggesøknad for altan.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduene har ikke tilfredsstillende størrelse for sikker rømning.
Dagslysflate/glassareal er mindre enn 10% av gulvarealet i enkelte rom på 2 etasjen.
Etasjehøyde på 2 etasjen varierer fra 2,27meter til 2,88meter
Etasjehøyde på stue er 3,05meter.
Etasjehøyde i kjeller under innglasset balkong er 1,95 meter.

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	225	60

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Bjørn Midtlien	Kunde
03.6.2024	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Bjørn Midtlien	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	69		0	1586.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hofgårdløkkveien 2 A

Hjemmelshaver

Signebøen Anne, Midtlien Bjørn Henrik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet med gode sol og utsiktsforhold.
Gangavstand til skoler, barnehage, og byens sentrum med alle fasiliteter.
Kort vei til Schultzedalen med turstier.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Det er ingen gjeldende reguleringsplan for eiendommen, eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplan G-KPLAN med virkning fra 16.2.23
Områdenavn i planen er BA30.

Om tomten

Tomten er stor og er opparbeidet med plen og noe beplantning, det er gruset innkjørsel nord for boligen som er felles med nr 4 ABC og det er opparbeidet egen innkjørsel og tomt for garasje vest for boligen. Det er opparbeidet uteplass under en stor blodbøk på tomten sørlige hjørne.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst adkomst rett for knr 3101 gnr 98 bnr 1601 via felles innkjørsel.
Tinglyst 6.9.2000

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	
2 955 200	2024	
Formuesverdi	År	Kommentar
1 252 995	2024	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 900 000	2010

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Knif trygghet	710817.12	Fullverdi	7 400 000	8 092
Kommentar				
Fullverdiforsikring inkludert dekning for sopp og råte.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.04.2025		Gjennomgått	5	Nei
Grunnbokutskrift	22.06.2024		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	02.04.2012		Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest VA anlegg	11.02.2019		Gjennomgått	2	Nei
Regulering	16.02.2023		Gjennomgått	58	Nei
Elvia	23.05.2024		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkel rapport	21.05.2024		Gjennomgått	4	Nei
Grunn og lednings kart	21.05.2024		Gjennomgått	2	Nei
Brannforebyggende enhet	21.05.2024		Ikke gjennomgått	2	Nei
NVE	22.06.2024		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	01.08.2024	
2	01.08.2024	
3	12.08.2024	
4	12.08.2024	
5	03.04.2025	Fornyng av rapporten.
6	03.04.2025	
7	03.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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/XD1408>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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