

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Opalveien 17D , 1784 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 98, bnr. 1600

 Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 27.02.2026

Rapportdato: 15.03.2026

Oppdragsnr.: 13324-1723

Eiendomsverdi ref nr: RW1728

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli



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.

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

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.

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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Her er nevnt forhold som ikke er tatt med i tilstandsvurderingen siden dette er en andels bolig, disse forholdene er det normalt borettslaget som er ansvarlig for, tolker også dette slik i vedtektene.

Takkonstruksjon er utført med selvbærende prefabrickerte takstoler som er isolert med blåse isolasjon. Det er ikke laget luftespalter i raftekasser, medfører dårlig lufting av kaldloftet med risiko for skader. Bør utbedres. Isolasjon ligger stedvis helt opp under undertaket, dette kan medføre skader på takkonstruksjonen. Bør utbedres.

Det er ikke laget tilfredsstillende lufting bak bordkledningen i nedkant på vegger, dette kan medføre at kledningen får kortere levetid og påføre borettslaget og andelseierne kostnader. Bør utbedres.

Rekkehus - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmner. Hovedinngangsdør og dør til utvendig bod har malt isolert dørblad og malte trekarmner. Balkongdører har malte overflater og malte trekarmner, dørene har 2 lags glass. Balkongdør i stue har katteluke. Altan og terrasse på sørside er oppført med impregnerte materialer. Rekkverk har malte overflater. Terrasse på nordside er utført med belegningsstein av betong. Trapp foran hovedinngang er utført med skifer heller montert på ukjent underlag. Utvendige forhold er ikke vurdert ut over det som benyttes av denne boenheten, det vil si balkonger og terrasser. Det foreligger ikke noen tilstandsrapport på felles/utvendige deler av bygningen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv består av laminat på alle rom unntatt i entre der det er fliser på underlag med varmekabler. Laminat og fliser i 1 etasjen ble montert nytt i 2018, øvrige gulv overflater er fra opprinnelig byggeår ut fra det som er kjent. På vegger i 1 etasjen er det malte plater, på vegger i 2 etasjen er det malt tapet. I himlinger er det malte plater, det er innfelte downlight i stue, kjøkken og entre. Etasjeskille er utført med trebjelkelag. Gulv i 1 etasjen er av betong. Pipe er oppført med lettklinker elementer, vedovn plassert i stue, montert ny i 2018. Innvendig trapp av tre med malte overflater. Trappen har normale bruksmerker for alder. Innvendige dører har malte formpressede dørblad og malte trekarmner med flat terskel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etasje
Badet er ut fra opplysninger fra byggeåret, gjeldende forskrift er 1997-2010.
Det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen. Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Gulvet har ikke tilfredsstillende fall til sluket, laveste punkt på gulvet utenfor dusj er ved døren. Det er montert en skinne på gulvet for dusj vegger, denne hindrer eventuelt lekkasjevann utenfor dusj å renne til sluket. Det er ikke mulig å se om oppkant under dør er vanntett, denne er uansett lavere enn skinnen på gulvet. Det er plastsluk i rommet, det er synlig slukmansjett under klemring i sluket, tetteskiktet på gulv og vegger er ut fra dette utført med smøremembran med ukjent utførelse. Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører, gulvmontert toalett og 2 stk servanter i heldekkende plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren. Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tilliggende rom under blandedbatteri til dusj uten å påvise fukt eller tegn til skader.

Bad/vaskerom 1 etasje

Badet er ut fra opplysninger fra byggeåret, gjeldende forskrift er 1997-2010.
Det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene. Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen. Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er svakt fall til sluket, kun 8mm målt fra gulv ved døren. Det er montert en skinne på gulvet for dusj vegger, denne hindrer eventuelt lekkasjevann utenfor dusj å renne til sluket. Det er ikke vanntett oppkant under døren. Det er plastsluk i rommet, det er synlig slukmansjett under klemring i sluket, tetteskiktet på gulv og vegger er ut fra dette utført med smøremembran med ukjent utførelse. Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassvegger, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm og servant i heldekkende plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone ligger mot yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen inkludert hvitevarer ble montert ny i 2018. Innredningen har folierte fronter og skrog, laminat benkeplate med kompositt vask. Det er installert kjøleskap, fryseskap, stekeovn, oppvaskmaskin og induksjon koketopp. Det er fliser et stykke opp på vegg over benkeplaten. Det er en liten bulk i døren på kjøleskapet, kun kosmetisk betydning. Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg, montert i 2018. Det er en liten skade på frontpanelet, kun kosmetisk betydning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system. Fordelerskap er plassert i bod med utvendig adkomst. Avløpsanlegget er utført med plastrør. Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert på vegg i bod på 2 etasjen. Varmtvannsbereder er plassert i bod med utvendig adkomst. ca 200 liter og fra byggeåret. Elektrisk anlegg er sikret med automatsikringer. Anlegget har 50A hovedsikring 10 underkurser hvorav 1 stk 32A til bil lader, 1 stk 20A,

Beskrivelse av eiendommen

5 stk 16A og 3 stk 13A kurser.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke kjent om det er etablert drenering eller om det er steinfylling under boligen.

Om det er steinfylling er det normalt ikke lagt noen drenering da det ikke er nødvendig med plate på mark som her.

Grunnmur er utført med betong, ukjent fundamentering.

Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør fra byggeåret.

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

[Gå til side](#)

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold.

Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av elektriske anlegg, røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø og sikkerhet ved bruk. Det er i dette punktet anmerket forhold som avviker mot dagens krav og byggeårets krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, skadelig inneklima som radongass, flom og rasfare, brannsikkerhet og rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Planløsningen på 1 etasjen stemmer ikke med faktiske forhold. Bad og vaskerom er slått sammen til ett rom og vegger mellom kjøkken og stue er fjernet.

Endringene er ikke søknads pliktige da det ikke er bruksendring av arealer, men det er utført endringer på bærende konstruksjoner, dette kan være søknads/meldepliktig.

Dokumentasjon på utførelsen bør innhentes.

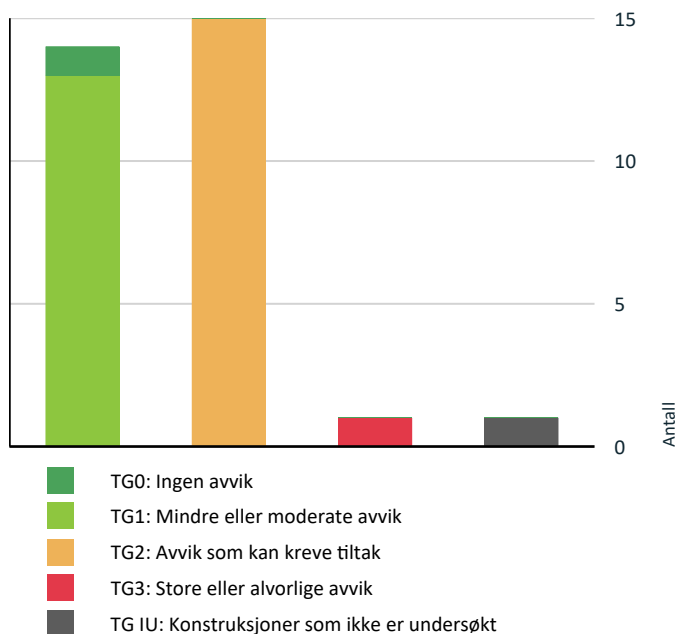
Garasje

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

Tegningen stemmer godt med faktiske forhold.

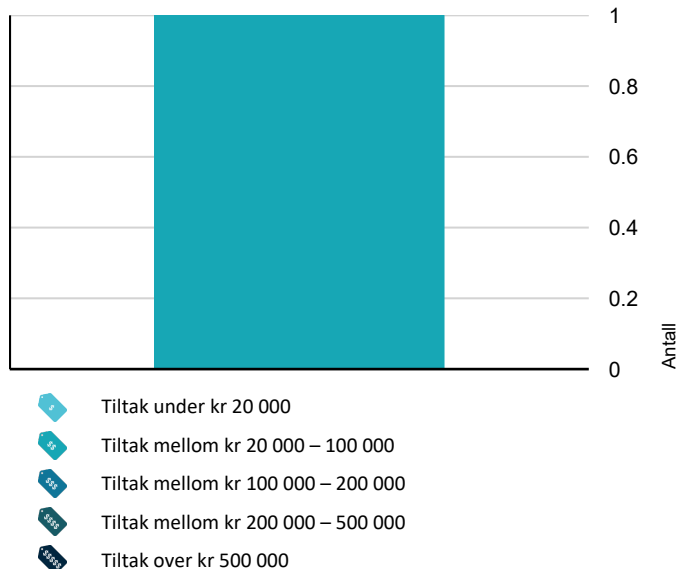
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er kun utført kontroll på bygningsdeler som tilhører andelen, inkludert utvendig bod og tilhørende altan, vinduer og ytterdører.
Øvrige bygningsdeler utvendig er ikke vurdert tilstand på.
Det er ikke utført tilstandsvurdering av tilleggs bygg (garasje) selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	Gå til side
!	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	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
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2002

Kommentar

Ferdigattest utstedt 27.6.2002

Anvendelse

Standard

Boligen har en normal standard for byggeåret.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Vindu på bad 2 etasje blir byttet om kort tid i regi av borettslaget.
2024	Modernisering	Byttet en glassrute i stue i regi av borettslaget. Montert ny lader for el bil etter skade av lynnedslag.
2022	Modernisering	Byttet en glassrute i stue i regi av borettslaget. Montert lader for el bil.
2018	Ombygging	Det ble utført noe ombygging på 1 etasjen, vegger mellom kjøkken og stue ble fjernet og det ble montert ny kjøkkeninnredning inkludert hvitevarer og det ble lagt nytt gulv i stue og kjøkken. Ny vedovn montert. Nytt gulv i entre med fliser på underlag med varmekabler.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

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

Anbefalt avstand i bygghandboka 523.701 er minimum 6mm spalte.

Beslag er montert helt opp under vinduskarm på enkelte vinduer, medfører økt risiko for råteskade på karmen og økt behov for vedlikehold.

Enkelte vinduer er malingsslitt utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avvikene må omrammingen kuttes slik at det blir luftespalte mot vannbrett og etableres dryppkant/avstand mellom vannbrett og underkant vinduskarm, der dette mangler.



Omramming



Slitasje/skade på overflate behandlingen

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør og dør til utvendig bod har malt isolert dørbord og malte trekarmer.

Balkongdører har malte overflater og malte trekarmer, dørene har 2 lags glass.

Tilstandsrapport

Balkongdør i stue har katteluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Balkongdørene viser litt tegn til fukt påvirkning i nedkant på dørbladene, normalt for alder.

Katteluke reduserer isolasjonsevnen på døren noe.

Hovedinngangsdør og øvrige dører har normale bruksmerker/slitasje for alder

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for andre tiltak enn normalt vedlikehold.



Noe malingsslitt utside av dør på soverom



Katteluke



Noe bruksmerker på hovedinngangsdør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan og terrasse på sørside er oppført med impregnerte materialer.

Rekkverk har malte overflater.

Terrasse på nordside er utført med belegningsstein av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Altan gulv på 2 etasjen er noe sprukket og værslitt.

Altanen er montert utenpå bordkledningen og løsningen over konstruksjonen med gulvbordene liggende i denne retningen vil føre vann inn mot kledningen. Dette kan medføre skade på bordkledningen bak bjelken for altanen.

Bordkledningen på veggen er ført nesten helt ned til altan gulvet, anbefalt løsning er beslag mellom vegg og gulv slik at kledningen kan kuttes et stykke opp på veggen.

konstruksjon som nå ligger utenpå kledningen burde vært montert helt inn på veggen, gulvbord montert i motsatt retning slik at det kunne legges et beslag helt inne fra veggen og ut over første gulvbord slik at vann ledes bort fra veggen. Da kunne bordkledningen på veggen vært avsluttet med større avstand fra altan gulvet.

Dagens løsning krever hyppig vedlikehold for å unngå skader på bordkledning og det er risiko for at det kan oppstå skader bak bjelken som er montert på kledningen.

Konsekvens/tiltak

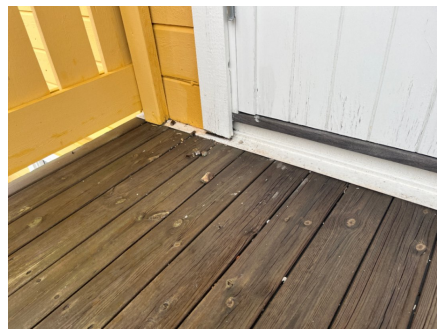
- Andre tiltak:

Ved utskifting/fornyng av altanen bør den bygges i henhold til denne beskrivelsen.

Tilstandsrapport



Slitte gulvbord.



Bordkledning helt ned mot gulv



Altan festet på utside av bordkledningen

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp foran hovedinngang er utført med skifer heller montert på ukjent underlag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skifer er delvis løsnet og fuger er sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket og hindre at skifer heller sprekker må dette utbedres.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendige forhold er ikke vurdert ut over det som benyttes av denne boenheten, det vil si balkonger og terrasser. Det foreligger ikke noen tilstandsrapport på felles/utvendige deler av bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tilstandsrapport

Med en vedlikeholdsplan/ tilstandsrapport på forhold som er sameiets ansvar vil det komme frem om det er nødvendig eller kan forventes påkostninger på bygningsmassen som tilsier at det kan bli økte kostnader for den enkelte andelseier.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv består av laminat på alle rom unntatt i entre der det er fliser på underlag med varmekabler. Laminat og fliser i 1 etasjen ble montert nytt i 2018, øvrige gulv overflater er fra opprinnelig byggeår ut fra det som er kjent. På vegger i 1 etasjen er det malte plater, på vegger i 2 etasjen er det malt tapet. I himlinger er det malte plater, det er innfelte downlight i stue, kjøkken og entre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe knirk i gulvene på 2 etasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er underlaget med sponplate gulv som er årsak til knirk. Ved eventuell utskifting av gulv overflater bør sponplate gulvet skrues til gulv bjelkene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er utført med trebjelkelag. Gulv i 1 etasjen er av betong.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe er oppført med lettklinker elementer, vedovn plassert i stue, montert ny i 2018.

Vurdering av avvik:

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

Det er anbefalt at det skal være en ubrennbar plate på gulv under sotluken, manglende plate medfører risiko for skade på gulv overflate eller brann ved at glør fra aske ramler ned på brennbare materialer.

Konsekvens/tiltak

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

Plate under sotluke er kun en anbefaling, ikke et krav.



Mangler plate på gulv

Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp av tre med malte overflater.
Trappen har normale bruksmerker for alder.

!TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører har malte formpressede dørblad og malte trekarmer med flat terskel.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ut fra opplysninger fra byggeåret, gjeldende forskrift er 1997-2010. Det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene.

2 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

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

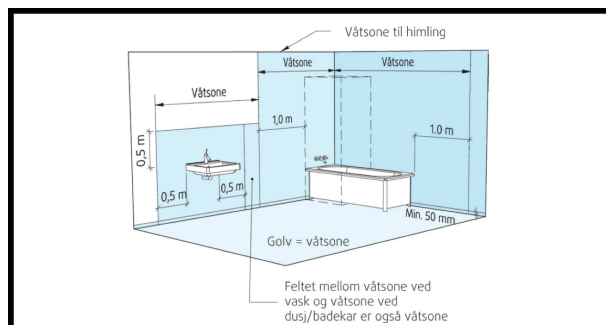
Dør er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmer/foringer og listverk som kan påvirkes av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusivegger.

Vedrørende dør i våtzone, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp.



Omfang våtsone

2 ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Gulvet har ikke tilfredsstillende fall til sluket, laveste punkt på gulvet utenfor dusj er ved døren. Det er montert en skinne på gulvet for dusj vegger, denne hindrer eventuelt lekkasjevann utenfor dusj å renne til sluket. Det er ikke mulig å se om oppkant under dør er vanntett, denne er uansett lavere enn skinnen på gulvet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er montert en skinne på gulvet for dusj vegger, denne hindrer eventuelt lekkasjevann utenfor dusj å renne til sluket.

Det er ikke mulig å se om oppkant under dør er vanntett, denne er uansett lavere enn skinnen på gulvet, vann vil renne ut av rommet før det kan renne til sluket.

Gulvet utenfor dusj har litt motfall til sluket, det er litt lokalt fall til sluk i dusj, men ikke som tilsvarer 1:50 i nedslagsfelt for dusjen.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- 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.

For å lukke avviket må det etableres fall til sluket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet, det er synlig slukmansjett under klemring i sluket, tetteskiktet på gulv og vegger er ut fra dette utført med smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Membran tetteskiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 15 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen og det er ikke mulig å vurdere tilstanden.

Det er ikke mulig å se om det er membran på vegger og tilstanden på denne, det samme gjelder tetting rundt rørgjennomføringer i vegg, manglende tetteskikt eller mangelfull utførelse på dette kan medføre skader på konstruksjonene i rommet.

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.
- 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.

Tilstandsrapport



Tetting rundt rør bør undersøkes ytterligere



Sluk med synlig mansjett

2 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører, gulvmontert toalett og 2 stk servanter i heldekkende plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog.

2 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

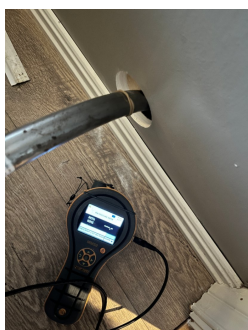
Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er ut fra opplysninger fra byggeåret, gjeldende forskrift er 1997-2010.
Det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er svakt fall til sluket, kun 8mm målt fra gulv ved døren.
Det er montert en skinne på gulvet for dusj vegger, denne hindrer eventuelt lekkasjevann utenfor dusj å renne til sluket.
Det er ikke vanntett oppkant under døren.

Vurdering av avvik:

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

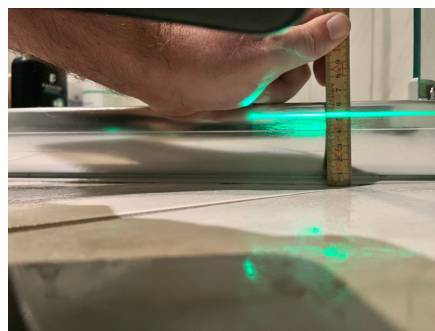
Det er montert en skinne på gulvet for dusj vegger, denne hindrer eventuelt lekkasjevann utenfor dusj å renne til sluket.
Skinnen på gulvet medfører at vann vil renne ut av rommet før det kan renne til sluket.

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

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/reduisert 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 gjøres tiltak slik at lekkasjevann fra utside av dusj kan renne til sluket.
For å lukke avviket må det etableres tilfredsstillende fall til sluket.



Skinne rundt dusj

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet, det er synlig slukmansjett under klemring i sluket, tetteskiktet på gulv og vegger er ut fra dette utført med smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Membran tetteskiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 15 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen.
Det er ikke mulig å se om det er membran på vegger og tilstanden på denne, det samme gjelder tetting rundt rørgjennomføringer i vegg, manglende tetteskikt eller mangelfull utførelse på dette kan medføre skader på konstruksjonene i rommet.

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.

Tilstandsrapport

- 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.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassvegger, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm og servant i heldekkende plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone ligger mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke foretatt hulltaking da dusj sone er på yttervegg. Overflate søk er utført.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.



På gulv ved sluk



På vegg i dusjnische

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

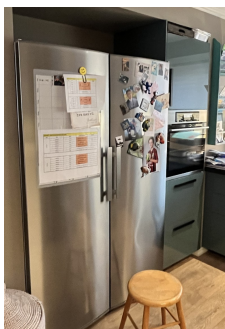
! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen inkludert hvitevarer ble montert ny i 2018. Innredningen har folierte fronter og skrog, laminat benkeplate med kompositt vask. Det er installert kjøleskap, fryseskap, stekeovn, oppvaskmaskin og induksjon koketopp. Det er fliser et stykke opp på vegg over benkeplaten. Det er en liten bulk i døren på kjøleskapet, kun kosmetisk betydning.

Årstill: 2018

Kilde: Eier



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg, montert i 2018. Det er en liten skade på frontpanelet, kun kosmetisk betydning.

Årstill: 2018

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system. Fordelerskap er plassert i bod med utvendig adkomst.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

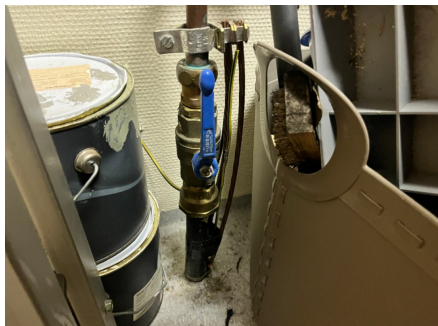
Manglende merking medfører ekstra arbeider med å finne ut hvilke rør som går hvor om det skulle bli behov for tiltak på anlegget. Det er noe irr på kobber rørene, irr oppstår av fukt, kan være kondens fukt og også tegn på en liten lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstandsrapport

Rørlegger bør vurdere behov for tiltak vedrørende irr.



Stoppekran



Irr på rør



Rørkurser er ikke merket.



Irr på kobling

Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det ble ikke funnet stakeluke på anlegget, medfører ekstra arbeid om anlegget går tett ved at utstyr må demonteres for å komme til å stake.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om mulig bør det etableres stakepunkt.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert på vegg i bod på 2 etasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det var noe fukt på bunnplate i anlegget, det er mest sannsynlig vann fra utside som trekkes inn via friskluften, det er etablert drenerings fra anlegget slik at vann kan renne vekk. Men det bør vurderes tiltak for å hindre at det kommer inn vann, dette reduserer levetiden på anlegget og filter.

Eier opplyser at filter blir byttet regelmessig hvert år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avdekke årsak til at det kommer inn vann i anlegget og utbedre dette.

Tilstandsrapport



Tilluftkanal til ventilasjonsanlegg



Vann på bunnplate



Drenering fra ventilasjons aggregat

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i bod med utvendig adkomst. ca 200 liter og fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er ikke et krav om fast elektrisk tilkobling, kun en anbefaling da løsningen med stikkontakt var godkjent da boligen ble oppført.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er sikret med automatsikringer. Anlegget har 50A hovedsikring 10 underkurser hvorav 1 stk 32A til bil lader, 1 stk 20A, 5 stk 16A og 3 stk 13A kurser.

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.

2002 Anlegget er fra byggeåret med noen endringer.

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

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på arbeider med bytte av termostat i gang i 2026 og bytte av termostat og deksel til en dimmer i 2017.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på anlegget i sin helhet.

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 Siste tilsyn utført i 2004, det ble ikke funnet feil på anlegget da.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det er ingen åpenbare feil på anlegget, men på grunn av anleggets alder og manglende kunnskap på området anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør.

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke kjent om det er etablert drenering eller om det er steinfylling under boligen.
Om det er steinfylling er det normalt ikke lagt noen drenering da det ikke er nødvendig med plate på mark som her.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er utført med betong, ukjent fundamentering.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør fra byggeåret.

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 bygningssakkyndige 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

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av elektriske anlegg, røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø og sikkerhet ved bruk. Det er i dette punktet anmerket forhold som avviker mot dagens krav og byggeårets krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, skadelig innelima som radongass, flom og rasfare, brannsikkerhet og rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggeteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Brann slukke apparatet er eldre enn 10 år.

Rekkverket på altan er lavere enn dagens krav på 1 meter, høyden er 90 cm som var godkjent da altan ble oppført.
Rekkverk på støttemuren er kun 70 cm høyt, men det er ikke krav til rekkverk på denne. Konsekvensene av avviket er risiko for fallskader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 740 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	3 100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	220 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 320 000
------------------------------------	------------	------------------

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

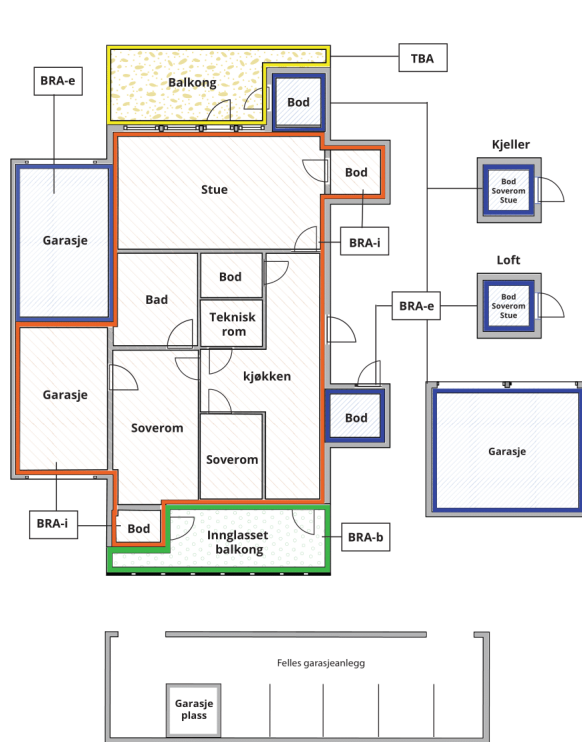
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	61			61	5
1 Etasje	61	5		66	59
SUM	122	5			64
SUM BRA	127				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang, bod (benyttes som soverom), bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
1 Etasje	Entré, bad/vaskerom, bod under trapp, stue/kjøkken	Bod med utvendig adkomst	

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal oppgitt som BRA-e er boder utenfor boligen som tilhører andelen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsningen på 1 etasjen stemmer ikke med faktiske forhold. Bad og vaskerom er slått sammen til ett rom og vegger mellom kjøkken og stue er fjernet.

Endringene er ikke søknads pliktige da det ikke er bruksendring av arealer, men det er utført endringer på bærende konstruksjoner, dette kan være søknads/meldepliktig.

Dokumentasjon på utførelsen bør innhentes.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Boligen er oppført i henhold til tegninger.

Garasje

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningen stemmer godt med faktiske forhold.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert lader for el bil.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Oppført i henhold til tegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Malin Østli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	1600		0	4387.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Opalveien 17D

Hjemmelshaver

Opalveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
17D/OPALVEIEN BORETTSLAG	982723787	17D	Halden boligbyggelag	Østli Siw Malin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
5	100	130 000 01.06.2002	46 164 31.12.2025	52 296 16.02.2026

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	1 500
Omløpsmidler:	507 134	Samlet innskuddskapital:	1 950 000
Kortsiktig gjeld (-)	- 8 091	Langsiktig gjeld (+):	+ 2 719 393
Disponible midler:	499 043	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	4 669 393

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger på Stenrød med gode solforhold og kort avstand til skoler, barnehager, turområder, idrettsanlegg og butikker.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen er omfattet av bestemmelser i reguleringsplan med plannavn Del av Stenrød nord-felt B, Rubinveien og planid G-632 gjeldende fra 8.10.2007

Om tomten
Tomten er felles for borettslaget, den er opparbeidet med interne gangveier, plen og noe beplantning.
Parkeringsplasser er asfaltert.
Tomten skråner mot sørvest.

Tinglyste/andre forhold
Ikke vurdert av undertegnede.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA - nr 2	81565031			
Kommentar				
Inkludert i felleskostnader				

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2002

Kommentar

Oppgitt i matrikkel rapport

Standard

Garasjen har en normal standard for formålet.

Vedlikehold

Bygningen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført på ringmur av leca og har støpt gulv.

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

Selvbærende prefabrikkerte takstoler, undertak av asfaltimpregnerte plater som er teknet med betongstein, takrenner og nedløp av aluminium. Garasjeport av tre med vippebeslag og fjernbetjent åpner, malte overflater.

Det er innlagt strøm og lys, samt el bil lader, normal enkel standard.

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
Forretningsførerinfo	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Ferdigattest boliger og garasjer	27.06.2002		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkel rapport	16.02.2026		Gjennomgått	13	Nei
Brannforebyggende enhet	16.02.2026	Tilsyn utført 13.2.2026 Feiing utført 28.3.2019 Ingen anmerkninger.	Gjennomgått	12	Nei
Reguleringsplaner	18.10.2007		Gjennomgått	4	Nei
Samsvarserklæring el anlegg		Fra 2026 gjelder bytte av termostat i gang. Fra 2017 gjelder bytte av termostat og deksel på dimmer.	Gjennomgått	2	Nei
Eiendoms kart	16.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	15.12.2000		Gjennomgått	14	Nei
Årsberetning/regnskap	18.02.2025		Gjennomgått	14	Nei
Område analyse	16.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Elvia	18.02.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.03.2026	

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 fukttinnhold 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.