

Tilstandsrapport



Enebolig



Brekkerødveien 42, 1782 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 57, bnr. 57

Sum areal alle bygg: BRA: 305 m² BRA-i: 250 m²



Befaringsdato: 17.07.2025

Rapportdato: 21.08.2025

Oppdragsnr.: 13324-1648

Referansenummer: NF4540

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Brattli Takst og Byggvurdering AS

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

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein, undertak er utført med asfalt impregnerte plater (sutak plater).
Takrenner og nedløp av stål.
Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk og kledt på utside med liggende malt bordkledning.

Takkonstruksjonen er utført med selvbærende prefabrickerte takstoler. Ekstra isolert utover krav på oppføringstiden i 2011.
Vinduer har overflater som er levert ferdig spøyte-lakkert fra fabrikk og 3 lags glass.
Ytterdør er 2 fløyet og har overflater som er levert ferdig spøyte-lakkert fra fabrikk,
Balkongdør i vinterhage er 2 fløyet og har overflater som er levert ferdig spøyte-lakkert fra fabrikk og 3 lags glass.
Balkongdør i 1 og 2 etasje har overflater som er levert ferdig spøyte-lakkert fra fabrikk og 3 lags glass, døren i 2 etasjen er 2 fløyet.

Takterrasse er fra byggeåret 2016 da tilbygget med vinterhage ble oppført. Oppbygget med fullisoleret takkonstruksjon som er tekket med Sarnafil og pålagt tilfarergulv med Fiberon terrassebord, kompositt materiale som er vedlikeholdsfritt, skal kun vaskes.
Rekkverk har malte overflater.
Terrasser på bakkeplan er oppført i 2016 og har gulvbord av royalimpregnerte materialer, bjelkelag ligger med avstand c/c 40 cm.
Terrasse bak garasje er utført med steinbelegg.
Utvendig trapp er støpt og har overflate med skiferheller, det er varmekabler i trappen som dekker ca 1,8 meter av bredden på trappen.
Det er montert godkjent utvendig rømnings stige.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er skips gulv i alle rom unntatt vinterhage og hall med trapp der det er fliser. På vegger er det generelt malt tapet, del av vegg på soverom på 2 etasje har motiv tapet (verdenskart).
I himlinger er det gipsplater som er sparklet og malt med innfelte downlight i stort sett alle rom.
Downlight på 2 etasje, 12 stk i soverommene, 9 stk på master bedroom med vende bryter, 19 stk i stue fordelt i 2 soner og 7 stk på bad. Alle med dimmere.
Downlight på 1 etasje, Stue er inndelt i 3 soner og har totalt 22 stk lamper, på kjøkken er det 11stk, i hall med trapp er det 5 stk og på soverom er det 8 stk. Alle med dimmere.
I vinterhage er det downlight i 3 vinduer, samt en sirkel med 12 små downlight rundt strømuttak i taket, det er også downlight i taket i 3 hjørner, lysene er inndelt i 3 soner. Lampene i ett av hjørnene er ikke tilkoblet.
Kun den lille soveroms gangen oppe og vaskerom som ikke har downlights.

Etasjeskille er utført med trebjelkelag, gulv i 1 etasjen er utført som støpt plate på mark.
Det skal i følge tidligere eier være ekstra lydisolering i etasjeskillet mellom 1 og 2 etasje, dette er ikke mulig å kontrollere.
Boligen skal ut fra byggeåret være utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Det er ikke lagt radonsperre i tilbygget ut fra mottatte bilder.
Eier opplyser at det er foretatt måling og at verdier ligger under tiltaksgrensen, men det er ikke fremvist dokumentasjon på dette.
Det er ikke installert pipe i boligen da det er vannbåren varme.
Det er klargjort med stigetrinn på taket og det skal være hensyntatt og laget plass for en stålrørspise i etasjeskille og takkonstruksjonen.
Innvendig trapp har malte vanger og rekkverk, tette opptrinn, lakkerte eike trinn.
Innvendige dører har overflater som er levert ferdig spøyte-lakkert fra fabrikk, fyllings dørblad. Det er skyvedører til master bedroom og bad på 2 etasje. På 1 etasjen er det 2 stk to fløyede skyvedører, begge har glass kassett med fasett glass og gjennomgående sprosser.
Huset har et innebygd høyttalersystem, i master bedroom, bad oppe og stue oppe, samt stue nede og kjøkken. Det kobles opp nede på vaskerommet eller i 2 etasje ved tv. Anlegget var ikke oppkoblet på befaringsdagen.
Det er montert garderobeskap i gang til master bedroom og på master bedroom.
På soverommet er det glassdører, 2 av disse har sotet speil og 2 har glass skimmer utførelse, skapet har komplett innredning.
I gangen er det hvite slette dører, komplett med innredning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etasje
Badet er originalt slik det ble bygd da boligen ble oppført.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på oppbyggingen.
Gjeldende forskrift er 1997, utgave 4 i 2007.
Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.
Det er fliser på gulvet på underlag med vannbåren varme, det er 2 sluker på gulvet.
Det er plastsluker i rommet og underliggende banemembran med påstøp og vannbåren varme. Det finnes ingen dokumentasjon på oppbyggingen, men membranen er synlig under klemring i slukene.
Ukjent membran på vegger.
Rommet er utstyrt med dusj på vegg avskjermet med glassdør og plassbygde vegger. Veggmontert toalett, badekar og servant i heldekkende porselens plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog.
Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren.
Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tiliggende rom under blandedbatteri til dusj uten å påvise fukt eller tegn til skader.

Bad 1 etasje
Badet er originalt slik det ble bygd da boligen ble oppført.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på oppbyggingen.
Gjeldende forskrift er 1997, utgave 4 i 2007.
Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.
Det er fliser på gulvet på underlag med vannbåren varme, fall til sluk utgjør ca 4mm på gulvet utenfor dusjnisen som er nedsenket med 15mm, innenfor nedsenket nisse er fall på 15mm som tilsvarer mer enn 1:50
Det er plastsluk i rommet og synlig slukmansjett under klemring i sluket, tetteskikt forutsettes utført med smøremembran på vegger og gulv.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på membranen.
Rommet er utstyrt med dusj på vegg avskjermet med glassdør, veggmontert toalett og servant i heldekkende porselens plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog.
Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren.

Beskrivelse av eiendommen

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

Vaskerom

Badet er originalt slik det ble bygd da boligen ble oppført.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på oppbyggingen.

Gjeldende forskrift er 1997, utgave 4 i 2007.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med vannbåren varme, fall til sluk utgjør ca 20mm målt fra gulv ved dør til badet.

Det er plastsluk i rommet og synlig slukmansjett under klemring i sluket, tetteskikt forutsettes utført med smøremembran på vegger og gulv.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på membranen.

Rommet er utstyrt med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Rommet benyttes også som teknisk rom, ventilasjons aggregat, sikringsskap, fordelerskap for vannledningsanlegget og gulvvarme anlegget samt varmtvannsbereder er plassert i rommet.

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner, aktuell plass for hulltaking er bak kjøkkeninnredningen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har overflater som er levert ferdig spøyte-lakkert fra fabrikk og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert dampovn som aldri har vært i bruk, stekeovn, microovn/stekeovn med integrert tallerken varmer, kaffemaskin, induksjon koketopp og side-by-side kjøleskap med fryse skuff, og vann og isbit maskin som er tilkoblet vannforsyning.

Det er plass i innredningen til å erstatte dette skapet med ett kjøleskap og ett fryseskap med vanlig størrelse. Det er montert vannstoppesystem under oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kjøl/fryseskap ble ikke flyttet på da det var vanskelig å få ut uten å demontere foringer.

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system. Fordelerskap er plassert på vaskerom med avløp til gulv.

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert på vaskerommet. Eier opplyser at filter byttes regelmessig en gang pr år.

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert i stue på 1 etasjen, 2018 modell.

Det er installert en Cazco gass peis i vinterhage, skap for 2 stk gassflasker er plassert på utsiden av vinterhagen.

Det er nylig utført service på anlegget.

Varmeanlegg med vannbåren varme som driftes elektrisk.

Varmtvannsbereder med tilleggsdel for vannbåren varme.

Varmtvannsbereder for forbruksvann er på 200 liter.

Flexit sentralstøvsuger

Boligen har vannbåren varme i gulv på alle rom i begge etasjer, med unntak av vinterhagen der det er varmekabler.

400 volt elektrisk anlegg som er sikret med automat sikringer.

Anlegget har 40A overspenningsvern og 24 underkurser hvorav 2 stk 25A, 1 stk 20A og 21 stk 16A kurser.

Det er installert røykvarslere og slukke utstyr i boligen. Innbrudds og brannalarm i hele huset via alarmsystem fra Verisure som er direkte koblet opp til Verisure sitt alarmsystem, brannalarm i garasjen også

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling, opplyst av eier.

Det er ikke etablert drenering, ikke nødvendig med byggegrunn av sprengstein.

Rør for takvann er etablert.

Grunnmur er utført i betong. På tilbygget er det benyttet leca isoblokk.

Eiendommen ligger i terreng som skråner mot sørøst, selve tomten og området på nord, vest og øst side er flatt.

Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør. Tilkoblet kommunalt anlegg via private stikkledninger.

Det er steinbelegg i innkjørsel.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger

7 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er fremvist tegninger, men disse stemmer ikke helt med faktiske forhold.

Kott på 2 etasjen er inntatt som en del av badet og dette er bruksendring av sekundær arealer som er søknads pliktig.

Drivhus

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger på bygningen

Lekestue

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger på bygningen

Garasje

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

Tegninger stemmer ikke helt med faktiske forhold. Det er oppført en innvendig skillevegg i garasjen, tiltaket er ikke søknads pliktig.

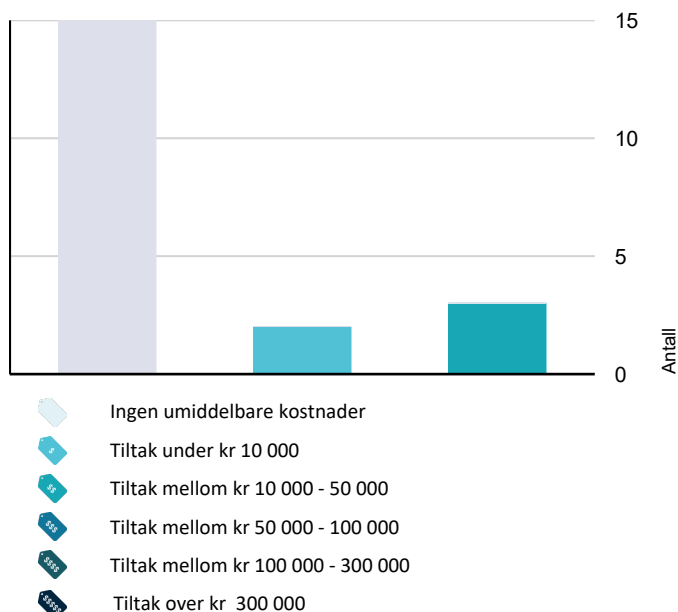
Sammendrag av boligens tilstand

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, fra takterrasse og på deler av taket der det er stigetrinn. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper da eier/selger opplyser at det ikke er noen skjulte skader, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier. Arealene er målt inkludert arealer under trapper og eventuelle sjakter og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2011

Kommentar

Ferdigattest utstedt 24.11.2011

Standard

Boligen har en normal god standard for byggeåret, det er vannbåren varme i gulv på alle rom i 1 etasjen og på bad i 2 etasjen, i vinterhage er det varmekabler,

Vedlikehold

Boligen vurderes å være godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

År	Tilbygg	Tilbygg med fullisolert vinterhage, takterrasse og bygd terrasser på nordøst og sørvest side.
2016	Tilbygg	Tilbygg med fullisolert vinterhage, takterrasse og bygd terrasser på nordøst og sørvest side.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein, undertak er utført med asfalt impregnerte plater(sutak plater)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert fugle list langs takfoten, medfører at fugl kan komme inn under taksteinen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det monteres fugle list under takstein, dette har imidlertid ikke vært et problem så langt i følge eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Mangler fuglelist under stein

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke laget luftespalte mellom bordkledning og vannbrett over vinduer og det er ikke montert beslag på vannbrettet, ref bygghandboka 542.101, manglende luftespalte medfører økt risiko for råteskader på bordkledning og vann som kommer inn bak kledningen kan ikke renne ut over vinduet.

Det er lite luftespalte i nedkant på vegger på tilbygget.

Det er kort avstand fra underkant av bordkledning til trapp, medfører økt behov for vedlikehold av bordkledningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved utskifting av kledning må det lages korrekt lufting over vinduer og ytterdører. Lufting av vegg over vinduer/ytterdører må skje via spalte mellom bunn av bordkledningen og vann brettet. Beslag på vannbrett må da leges inn på vegg slik at vann kan renne ut over vindu/ytterdør. Lufting i nedkant på vegg på tilbygget bør forbedres for å unngå skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ikke montert beslag på vannbrett og ikke laget luftespalte.



Lite lufting i bunn på vegg på tilbygget

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er utført med selvbærende prefabrikkerte takstoler. Ekstra isolert utover krav på oppføringstiden i 2011.

TG 1 Vinduer

Vinduer har overflater som er levert ferdig spøytelakkert fra fabrikk og 3 lags glass.

TG 1 Dører

Ytterdør er 2 fløyet og har overflater som er levert ferdig spøytelakkert fra fabrikk, Balkongdør i vinterhage er 2 fløyet og har overflater som er levert ferdig spøytelakkert fra fabrikk og 3 lags glass. Balkongdør i 1 og 2 etasje har overflater som er levert ferdig spøytelakkert fra fabrikk og 3 lags glass, døren i 2 etasjen er 2 fløyet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse er fra byggeåret 2016 da tilbygget med vinterhage ble oppført. Oppbygget med fullisolert takkonstruksjon som er tekket med Sarnafil og pålagt tilfarergulv med Fiberon terrassebord, kompositt materiale som er vedlikeholdsfritt, skal kun vaskes. Rekkverk har malte overflater. Terrasser på bakkeplan er oppført i 2016 og har gulvbord av royalimpregnerte materialer, bjelkelag ligger med avstand c/c 40 cm. Terrasse bak garasje er utført med steinbelegg.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom. Konstruksjons utforming gir økt fare for skader.

Ut fra tilsendte bilder fra oppføring ser konstruksjonen ut for å være riktig utført og det er ingen tegn til skader eller feil på dette.

Det er ikke behov for spesielle tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp er støpt og har overflate med skiferheller, det er varmekabler i trappen som dekker ca 1,8 meter av bredden på trappen.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre utvendige forhold

Det er montert godkjent utvendig rømnings stige.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Det er skips gulv i alle rom unntatt vinterhage og hall med trapp der det er fliser. På vegger er det generelt malt tapet, del av vegg på soverom på 2 etasje har motiv tapet(verdenskart)

I himlinger er det gipsplater som er sparklet og malt med innfelte downlight i stort sett alle rom.

Downlight på 2 etasje, 12 stk i soverommene, 9 stk på master bedroom med vende bryter, 19 stk i stue fordelt i 2 soner og 7 stk på bad. Alle med dimmere.

Downlight på 1 etasje, Stue er inndelt i 3 soner og har totalt 22 stk lamper, på kjøkken er det 11stk, i hall med trapp er det 5 stk og på soverom er det 8 stk. Alle med dimmere.

I vinterhage er det downlight i 3 vinduer, samt en sirkel med 12 små downlight rundt strømuttak i taket, det er også downlight i taket i 3 hjørner, lysene er inndelt i 3 soner. lampene i ett av hjørnene er ikke tilkoblet.

Kun den lille soveroms gangen oppe og vaskerom som ikke har downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er enkelte fliser med hulrom/bom i hall med trapp og i vinterhage, mulig årsak kan være dårlig forarbeid før flis lim påføres underlaget og det kan være at flisene ikke er tilstrekkelig bearbeidet i limet. Konsekvensen er at fliser med hulrom lettere knekker ved belastning.

Overflatene har generelt lite bruksmerker for alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført med trebjelkelag, gulv i 1 etasjen er utført som støpt plate på mark.

Det skal i følge tidligere eier være ekstra lydisolering i etasjeskillet mellom 1 og 2 etasje, dette er ikke mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavvik i vinterhage utgjør 11mm på en lengde på 2 meter.

Øvrige rom har lite planavvik.

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

Boligen skal ut fra byggeåret være utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Det er ikke lagt radonsperre i tilbygget ut fra mottatte bilder.

Eier opplyser at det er foretatt måling og at verdier ligger under tiltaksgrensen, men det er ikke fremvist dokumentasjon på dette.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tilstandsrapport

Boligen har ferdigattest og det er dermed dokumentert at ansvarlig firma har erklært at det er montert radonsperre i henhold til krav og monteringsanvisning. Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreftrisikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område der det er lav/moderat risiko for radon i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Alternativt måle på nytt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Pipe og ildsted

Det er ikke installert pipe i boligen da det er vannbåren varme.

Det er klargjort med stigeledd på taket og det skal være hensyntatt og laget plass for en stålrørpipe i etasjeskille og takkonstruksjonen.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp har malte vanger og rekkverk, tette opptrinn, lakkerte eike trinn.



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører har overflater som er levert ferdig spøytelakkert fra fabrikk, fyllings dørblad. Det er skyvedører til master bedroom og bad på 2 etasje. På 1 etasjen er det 2 stk til fløyede skyvedører, begge har glass kassett med fasett glass og gjennomgående sprosser.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er enkelte dørblad med skader, gjelder dør til mastersuiten og bad på 2 etasjen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Skade på dør til bad 2 etasje



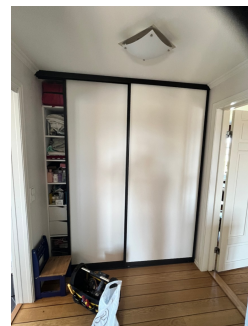
Skade på dørblad master bedroom

TG 1 Andre innvendige forhold

Huset har et innebygd høyttalersystem, i masterbedroom, bad oppe og stue oppe, samt stue nede og kjøkken. Det kobles opp nede på vaskerommet eller i 2 etasje ved tv. Anlegget var ikke oppkoblet på befaringsdagen.

TG 1 Andre innvendige forhold - 2

Det er montert garderobeskap i gang til master bedroom og på master bedroom. På soverommet er det glassdører, 2 av disse har sotet speil og 2 er glass skimmer utførelse, skapet har komplett innredning. I gangen er det hvite slette dører, komplett med innredning.



VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Badet er originalt slik det ble bygd da boligen ble oppført. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på oppbyggingen. Gjeldende forskrift er 1997, utgave 4 i 2007.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

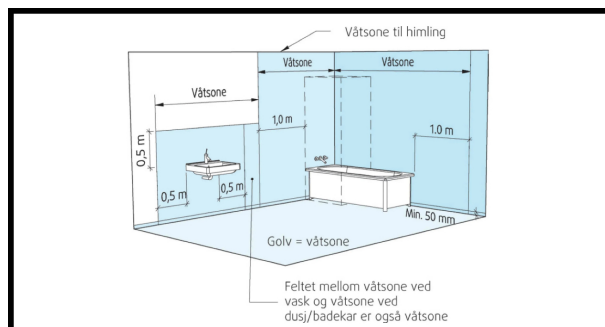
Tilstandsrapport

Vinduer er nylig malt med Tjæralin oljemaling og etterbehandlet med lady opus i følge eier.
Ingen behov for andre tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu i våtsone



Omfang våtsone

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med vannbåren varme, det er 2 sluker på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er ca 10 fliser med bom/hulrom på gulvet. Årsak til hulrom er oftest at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet.

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

Det er nesten ikke fall til sluk under badekaret, gulvet er tilnærmet helt flatt, det er lokalt fall til sluk i dusj, som tilsvarer 1:50 i nedslagsfelt for dusjen.

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

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Fall vurderes som tilfredsstillende, det er ikke krav at det skal være fall til begge slukene. Høydeforskjell fra sluk til topp oppkant under dør er minst 25mm.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oppkant under døren

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker i rommet og underliggende banemembran med påstøp og vannbåren varme. Det finnes ingen dokumentasjon på oppbyggingen, men membranen er synlig under klemring i slukene. Ukjent membran på vegger.

Tilstandsrapport



Sluk under badekar



Sluk i dusj

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg avskjermet med glassdør og plassbygde vegger. Veggmontert toalett, badekar og servant i heldekkende porselens plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog.



Drenering fra innebygd vannsisterne

2 ETASJE > BAD

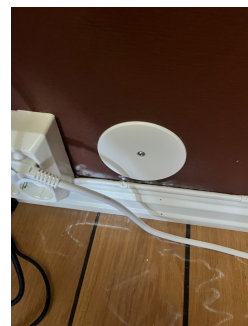
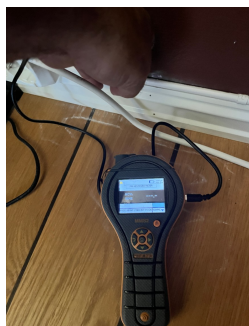
TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Generell

Tilstandsrapport

Badet er originalt slik det ble bygd da boligen ble oppført.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på oppbyggingen.
Gjeldende forskrift er 1997, utgave 4 i 2007.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

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 overflater som påvirkes av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjvegger, overflater bør behandles med våtromsmaling.
Vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp.

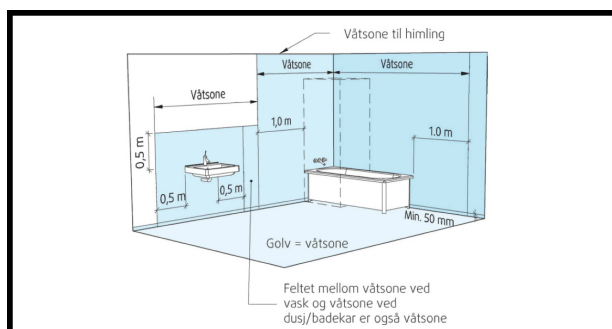
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dør i våtsone



Dør i våtsone



Omfang våtsone

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med vannbåren varme, fall til sluk utgjør ca 4mm på gulvet utenfor dusjnisen som er nedsenket med 15mm, innenfor nedsenket nisse er fall på 15mm som tilsvarer mer enn 1:50

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke laget vanntett oppkant under dørene som kreves når gulvet ikke har fall til sluket. Kravet er at det skal være minst 25mm høydeforskjell fra topp sluk til topp oppkant under dører.

Flisene har ujevn overflate enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

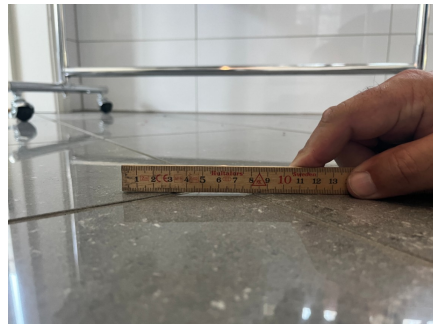
Det må lages en vanntett oppkant under dørene for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ujevne overflater på gulv



Ujevne overflater på gulv



Ikke oppkant under dører



Nedsenket gulv i nisje

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet og synlig slukmansjett under klemring i sluket, tettesjikt forutsettes utført med smøremembran på vegger og gulv. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på membranen.



Synlig slukmansjett

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg avskjermet med glassdører, veggmontert toalett og servant i heldekkende porselens plate på skapinnredning med lakkerte fronter og folierte skrog.

Vurdering av avvik:

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

Manglende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

For å lukke avviket må det etableres dreneringsåpning for den innebygde vannsisternen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ikke dreneringsåpning for innebygd vannsisterne.



Løse plastlister og misfarget nedkant på dusjdører.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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 > VASKEROM

Generell

Badet er originalt slik det ble bygd da boligen ble oppført.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på oppbyggingen.
Gjeldende forskrift er 1997, utgave 4 i 2007.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

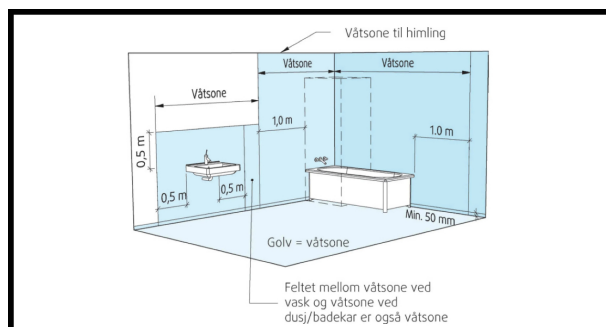
Tilstandsrapport

Vedrørende dør i våtsone, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp selv om det blir malt med våtromsmaling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dør i våtsone



Omfang våtsone

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med vannbåren varme, fall til sluk utgjør ca 20mm målt fra gulv ved dør til badet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

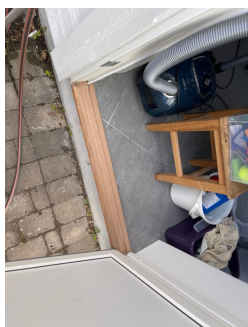
Det er 2 fliser med bom/hulrom ved balkongdøren. Årsak til hulrom er at flisen er montert både på gulv og grunnmur, det vil alltid være små bevegelser mellom gulvplate og grunnmuren som medfører at dette ikke vil være en holdbar løsning. Fliser løsner og noen gang sprekker på grunn av dette, membran vil også kunne sprekke på grunn av dette. Flisene har ujevn overflate enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Andre tiltak:

Utbedring bør foretas med å lage en terskel på døren og en vanntett oppkant på innsiden av terskelen, slik det er nå vil membranen kunne sprekke i overgang mellom gulvplate og grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet og synlig slukmansjett under klemring i sluket, tettesjikt forutsettes utført med smøremembran på vegger og gulv. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på membranen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Membran som ligger ut i døråpningen kan sprekke på grunn av bevegelser mellom gulvplate og grunnmuren. Fliser har løsnet der på grunn av bevegelser.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnad medtatt på punktet gulv overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Synlig slukmansjett

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Rommet benyttes også som teknisk rom, ventilasjons aggregat, sikringsskap, fordelerskap for vannledningsanlegget og gulvvarme anlegget samt varmtvannsbereder er plassert i rommet.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren.

1 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, aktuell plass for hulltaking er bak kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har overflater som er levert ferdig spøytelakkert fra fabrikk og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert dampovn som aldri har vært i bruk, stekeovn, microovn/stekeovn med integrert tallerken varmer, kaffemaskin, induksjon koketopp og side-by-side kjøleskap med fryse skuff, og vann og isbit maskin som er tilkoblet vannforsyning. Det er plass i innredningen til å erstatte dette skapet med ett kjøleskap og ett fryseskap med vanlig størrelse. Det er montert vannstoppesystem under oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kjøl/fryseskap ble ikke flyttet på da det var vanskelig å få ut uten å demontere foringer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Enkelte fronter har skader med fuktsvelling og det er noe fuktsvelling på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Enkelte fronter samt benkeplate må påregnes byttet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Fuktsvelling på fronter



Fuktsvelling på benkeplate



Vannstoppesystem

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system. Fordelerskap er plassert på vaskerom med avløp til gulv.



Stoppekran og vannmåler

TG 2 Avløpsrør

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

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det er ofte mulig å stake via sluker, men det anbefales å få montert stakepunkt om mulig.

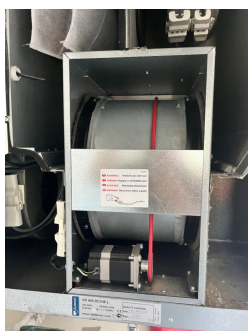
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Lufting over tak

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert på vaskerommet. Eier opplyser at filter byttes regelmessig en gang pr år.



TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert i stue på 1 etasjen, 2018 modell.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler service på anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre VVS-installasjoner - 2

Det er installert en Cazco gass peis i vinterhage, skap for 2 stk gassflasker er plassert på utsiden av vinterhagen.

Det er nylig utført service på anlegget.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Gass peis



Skap med 2 gassflasker.



Utlufting for gass peis.

Varmesentral

Varmeanlegg med vannbåren varme som driftes elektrisk.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på service av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med tilleggsdel for vannbåren varme. Varmtvannsbereder for forbruksvann er på 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

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.

Boligen er byggesøkt før kravet om fast tilkobling ble innført.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Flexit sentralstøvsuger

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme i gulv på alle rom i begge etasjer, med unntak av vinterhagen der det er varmekabler.

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 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.

400 volt elektrisk anlegg som er sikret med automat sikringer. Anlegget har 40A overspenningsvern og 24 underkurser hvorav 2 stk 25A, 1 stk 20A og 21 stk 16A kurser.

Boligen har godt med utvendig belysning, fordelt over 3 soner.

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.

2011

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

Samsvarserklæring feilsøking Futurhome hub, datert 8.2.2024

Samsvarserklæring for feilsøk på vannbåren varmeanlegg, datert 17.12.2023

Samsvarserklæring for montering av termostat for varmekabler i tilbygg og kontaktor for varmtvannsbereder, datert 9.1.2023

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på anlegget da det ble installert i 2011

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 har ikke hatt kontroll av DLE

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

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?

Nei

Generell kommentar

Anlegget er kontrollert av godkjent installatør den 8.7.25 og funnet i orden.



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 slukke utstyr i boligen. Innbrudds og brannalarm i hele huset via alarmsystem fra Verisure som er direkte koblet opp til Verisure sitt alarmsystem, brannalarm i garasjen også

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling, opplyst av eier.

Fuktsikring og drenering

Det er ikke etablert drenering, ikke nødvendig med byggegrunn av sprengstein.
Rør for takvann er etablert.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er utført i betong. På tilbygget er det benyttet leca isoblokk.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i terreng som skråner mot sørøst, selve tomten og området på nord, vest og øst side er flatt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør. Tilkoblet kommunalt anlegg via private stikkledninger.

Andre tomteforhold

Det er steinbelegg i innkjørsel.

Bygninger på eiendommen

Drivhus



Anvendelse

Byggeår

2016

Kommentar

Oppgitt av eier

Standard

Bygningen har en normal god standard for formålet.

Vedlikehold

Bygningen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er oppført med must teglstein opp til en høyde på ca 60cm, over dette er det konstruksjoner i lakkert aluminium med glass på vegger og taket.

Gulv er utført med belegningsstein.

Det er innlagt strøm.

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

Lekestue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Bygningen har en normal enkel standard for formålet.

Vedlikehold

Bygningen har behov for utbedringer.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2011

Kommentar

Standard

Garasjen har en god standard for formålet, den er isolert og har oppvarming med varmekabler i gulvet.

Vedlikehold

Bygningen vurderes å være godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført på ringmur av leca, støpt stålglattet gulv med varmekabler, vegger med isolert bindingsverk som er kledt utvendig med malt liggende bordkledning og innvendig med plater.

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmer, ytterdør har malt isolert dørbblad og malte trekarmer. Isolert leddheiseport i stål med fjernbetjent åpner.

Takkonstruksjon er utført med prefabrikkerte selvbærende takstoler, undertak av su takplater, det er isolert i konstruksjonen og det er lagt gulv for å utnytte plassen på loftet som er tilgjengelig via luke i himling, himling er kledt med plater. Takrenner og nedløp av stål.

Tomten på utside av port og ytterdør har steinbelegg.

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

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 860 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	7 000 000

Drivhus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Drivhus	Kr.	160 000

Lekestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Lekestue	Kr.	30 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	750 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	7 940 000
------------------------------------	------------	------------------

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

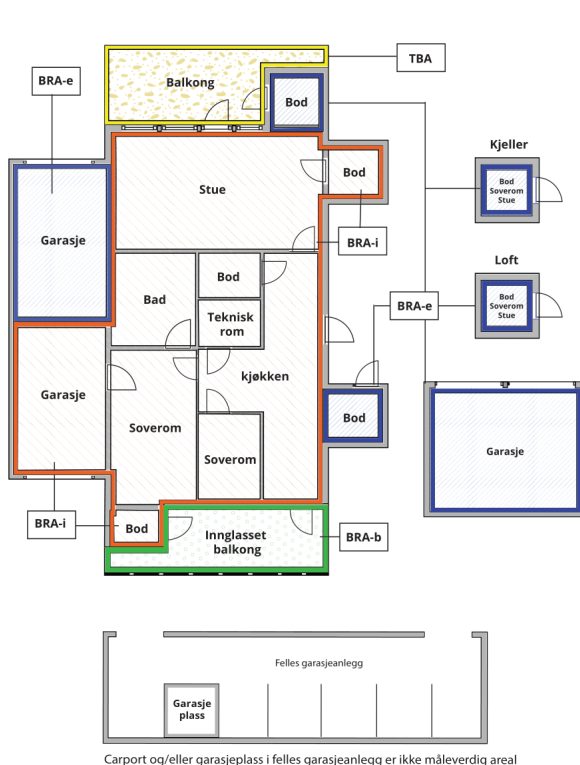
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	116			116	18
1 Etasje	134			134	76
SUM	250				94
SUM BRA	250				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Stue, Soverom, Soverom 2, Gang, Soverom 3, Bad		
1 Etasje	Hall m/trapp, Soverom, Bad, Vaskerom, Stue, Kjøkken, Vinterhage		

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist tegninger, men disse stemmer ikke helt med faktiske forhold.

Kott på 2 etasjen er inntatt som en del av badet og dette er bruksendring av sekundær arealer som er søknads pliktig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Drivhus

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger på bygningen

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Lekestue

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen er ikke måle verdig på grunn av lav høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger på bygningen

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Tegninger stemmer ikke helt med faktiske forhold. Det er oppført en innvendig skillevegg i garasjen, tiltaket er ikke søknadspliktig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	250	0
Drivhus	0	9
Lekestue	0	0
Garasje	0	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Carsten Bugge Stang	Kunde
	Elisabeth Stang	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	57	57		0	1007.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Brekkerødveien 42							
Hjemmelshaver Stang Carsten Bugge, Stang Elisabeth							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Brekkerød, nord for Halden sentrum. Det er kort avstand til butikk, barnehage og barne- og ungdomsskole.

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 Brekkerød del 1, planid G568 gjeldende fra 16.12.2004 og bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035 gjeldende fra 16.2.2023

Om tomten

Tomten er stor og flat og er pent opparbeidet med plenarealer, noe beplantning, belegningsstein på gangveier og i innkjørsel som er avgrenset med lave murer/kantsteiner.

Det er montert et basketball stativ på gårdsplassen, utført i stål og har støpt fundament.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
3 847 700	2025	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.
Formuesverdi	År	Kommentar
1 753 037	2025	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
5 250 000	2014	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	79414238	Fullverdi		9 152
Kommentar				
Pluss forsikring inkludert råte og skadeinsekter.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Matrikkel rapport	16.06.2025		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger garasje	19.10.2010		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger bolig fasade og plan 1 etasje	05.01.2015		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger bolig	25.07.2008		Gjennomgått	6	Nei
Reguleringsplaner	16.12.2004		Gjennomgått	6	Nei
Elvia	16.06.2025	Det er ikke utført kontroll på anlegget av DLE	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest bolig	24.11.2011	Det er ikke uestedt egen ferdigattest på garasjen.	Gjennomgått	2	Nei
Eiendoms kart	16.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Område analyse	16.06.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2025	
2	21.08.2025	
3	22.08.2025	
4	01.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NF4540>

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