

Tilstandsrapport



Enebolig



Eklundveien 44, 1786 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 98, bnr. 1478

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 22.05.2025

Rapportdato: 17.08.2025

Oppdragsnr.: 13324-1623

Referansenummer: WJ4911

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

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: 1992

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med glasert teglstein fra byggeåret, besiktiget fra bakke og fra takterrasse. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Undertak er utført med asfalt impregnerte su- takplater.

Takrenner og nedløp i aluminium, alt nylig byttet, pipe har sokkelbeslag over taket.

Yttervegger er oppført med 15 cm isolert bindingsverk og kledt på utside med liggende malt bordkledning.

Takkonstruksjonen er plassbygget og opplagt på yttervegger og limtre bjelke langs mønet.

Det er etterisolert på den horisontale delen av av konstruksjonen mot kaldloftet, totalt ca 35cm isolasjon der.

Vinduer har 2 lags energi glass og malte trekarmer, vinduene er generelt fra byggeåret med unntak av vinduer i loftstue som er byttet i 2019 og takvinduer som er byttet i 2013.

Ytterdør til hovedinngang har malt isolert dørbblad og malte trekarmer.

Ytterdør til bi-inngang på vaskerom har malt isolert dørbblad og malte trekarmer.

Ytterdør til bod har malte overflater og malt trekarm.

Balkongdør i stue har malte overflater og trekarm og 2 lags glass.

Balkongdør i 2 etasjen har malte overflater og malt trekarm og 2 lags glass, døren ble byttet i 2019.

Altan/terrasser er oppført med impregnerte materialer. Gulv på terrassen inntil boligen er nettopp lagt nytt.

Rekkverk er utført med rustfritt stål og glass og noe malt trevirke.

På terrasse med takoverbygg er det montert 4 stk infravarmere som slås på med ett inntil 4 timers tidsur, varmen slås deretter automatisk av etter innstilt tid.

Utvendige trapper er oppført med impregnerte materialer.

Trapp ved hovedinngang er utført med betong og skiferheller, trappen har varmekabel med termostatsstyring (på ca +3 gr og av ved ca -1 gr)

INNENDIG

[Gå til side](#)

2 etasje.

Det er parkett på gulv i alle rom unntatt bad og badstue der det er fliser. På vegger og himlinger er det malte gipsplater.

1 etasje.

Det er parkett på gulv i stue, spisestue, kjøkken, gang og soverommene, fliser på hall med trapp, toalettrom, bod, bad og vaskerom og tregulv i kjølerom.

På vegger og himlinger er det malte gipsplater.

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

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

Pipe er oppført med lettklinker elementer, vedovn/peis er plassert i stue. Pipen har sokkelbeslag over tak og er forblendet med naturstein over beslaget, skifer plate som topp på pipen.

Innvendig trapp av tre som har malte overflater.

Innvendige dører har malte formpressede dørbblad og malte trekarmer, dørene har flate terskler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etasje

Rommet er fornyet i 2013 i følge opplysninger med ny smøremembran og fliser på gulv og vegger og ny varmekabel i gulv. Det er fremvist faktura på arbeidene, det er fremvist bilder av dette. Gjeldende forskrift er 1987. Rommet er ikke totalrenovert.

Det er fliser på vegger og malte gipsplater i himlingen.

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Fall til sluket utgjør 7mm målt fra gulv ved dør. Fallet utgjør minst 1:100 og vurderes som tilfredsstillende.

Det er plastsluk i rommet fra byggeåret, det ble lagt nytt tetteskikt med smøremembran type mixprimer da overflater ble fornyet i 2013.

Det er fremvist bilder av dette.

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett fra 2018, servant på veggbraketter og dusj på vegg avskjermet med glassdør, montert nytt i 2013.

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft under døren.

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

Dette utelukker ikke at det kan være fukt/skader andre steder på rommet.

Bad

Badet er originalt slik det ble bygd i 1992.

Gjeldende forskrift er 1987, ingen dokumentasjon fremvist.

Det er fliser på vegger og malte gipsplater i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er ikke fall til sluk på hele gulvet, kun litt lokalt fall ved sluket under dusjkabinettet, det er stedvis motfall til sluket.

Høyeste punkt på gulvet er ca midt i rommet.

Det er plastsluk i rommet fra byggeåret.

Det er ikke opplyst/kjent hvilken type tetteskikt som er benyttet i rommet utover at det er smøremembran som er dokumentert med noen bilder.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, badekar, gulvmontert toalett som ble montert nytt i 2018, bideet, servant på søyle og skapinnredning med malte fronter og folierte skrog.

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft under døren. Det ble tatt hull i vegg fra tiliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise tegn til fukt eller skader.

Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.

Dette utelukker ikke at det kan være fukt/skader andre steder på rommet.

Vaskerom

Vaskerommet er oppusset med nytt gulv og tetteskikt på gulv i 2013. Gjeldende forskrift er 1987, det er fremvist noen bilder av smøremembranen.

Det er malte plater på vegger og himlingen.

Det er lagt nye fliser på gulvet i 2013 på underlag med varmekabler. Fall til sluket utgjør 10mm målt fra gulv ved dør til hall.

Det er plastsluk i rommet fra byggeåret.

Tetteskikt på gulv nytt i 2013, type Mixprimer.

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

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under dør.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner, tiliggende rom er kjøkken med innredning plassert

Beskrivelse av eiendommen

slik at hulltaking ikke er mulig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har fabrikk lakkerte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert oppvaskmaskin, vannstoppesystem, stekeovn, induksjon koketopp, microovn og kjøleskap. Alle hvitevarer av merket Miele og alt er byttet i løpet av årene, sist kjøleskapet i 2013. Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg, montert ny i 2005

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue er bygd på 2 etasjen og har gulv med fliser, vegger og himlinger er kledt med panel. Toalett rommet har fliser på gulv og malte plater på vegger og himling. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett som ble montert nytt i 2018, servant på veggbraketter, avtrekk i himling via balansert ventilasjonsanlegg montert nytt i 2013, og tilluft under døren. Kjølerom har tregulv og panel på vegger og himling. Rommet er utstyrt med hyller og har isolert dør. Kjølemaskin med avløp for varmluft til tilliggende vaskerom, maskinen er produsert i 2010. Badstue ovn er på 10 KW, den er termostatstyrt i tillegg styrt med tidsur styring, slik at du blant annet kan tidsbestemme når badstuen skal være varm, og den slår seg automatisk av etter 3 timer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med kobberør fra byggeåret. Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerommet. Avløpsanlegget er utført med plastrør fra byggeåret. Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning, aggregat ble montert nytt i 2013. Kanaler er etterisolert på kaldloftet nylig, opplyst av eier. Sentralstøvsuger med maskin plassert på vaskerommet. Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet, ca 300 L med 5KW element, 2013 modell. Det er montert ett utvendig strøm sikringsskap med nye jordfeil automater under hoved terrasse for swimbad og Jacuzzi (type Catalina Spa Grand Canyon) med egne interne målere (kun for å få oversikt over strømforbruk i egeninteresse og i hht energi og oppvarmings karakteren). I tillegg er det i samme område installert flere stikkontakter, (noen med egen fotoselle) Det er også montert flere stikkontakter under terrassen for swimbad for lys servicemann eller andre bruksområder. Swimbad og Jacuzzi er en 2015 modell, dette ble det ikke utført noen kontroll på, anlegget fungerer som det skal i følge eier. Meget påkostet 230 volt elektrisk anlegg med 3x63A hovedsikring, anlegget har 35 underkurser og anlegget har nye automatsikringer med innebygd jordfeilbryter og som løser automatisk ut ved en elektrisk feil, i tillegg er de fleste sikring kurser byttet ut med nye spesielle digitale automatsikringer med lysindikasjoner på jordfeil. Det er veldig mange stikkontakter i hele huset. Grønt lys er ingen jordfeil alt OK. Gult lys, begynnende jordfeil mellom 10-20 mA ingen umiddelbar fare. Rødt lys, jordfeil over 30 mA, kursen løser ut. For ytterligere informasjon se vedlagt beskrivelse fra eier som også er installatør av anlegget.

Det er seriekoblet brannvarslingsanlegg og det er montert slukkeapparat i boligen.

Det er 2 forskjellige seriekoplede brann detektorsystem (ett system med 3 detektorer og separat strømforsyning med batteri backup) og ett system med 4 branndetektorer med vanlige 9 V batteri

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Grunnmur er oppført i betong og er fundamentert på fjell/sprengte stein masser. Det er ikke lagt noen drenering rundt muren da dette ikke er nødvendig. Eiendommen ligger i terreng som naturlig skrår mot vest og sør. Tomten er opparbeidet flat rundt og inntil boligen. Vann og avløpsanlegget er utført med plastrør fra byggeåret. boligen har vann og avløp tilkoblet kommunalt anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 7 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegningen stemmer godt med faktiske forhold, kun noen små endringer på planløsning på loftetasjen som ikke er søknads pliktige. Det er montert større vinduer i loftstue, endringen medfører en fasade endring som kan være søknads pliktig i følge plan og bygningsloven, det er kommunen som avgjør om tiltaket er søknads pliktig.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger på bygningen.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger på bygningen.

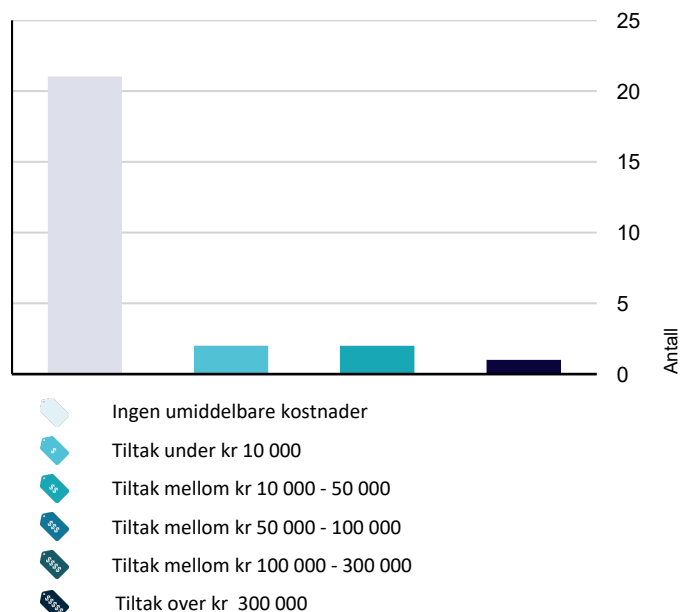
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå og fra takterrasse. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper da eier/selger opplyser at det ikke er noen skjulte skader, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier.

Arealene er målt inkludert arealer under trapper og eventuelle sjakter og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Spesialrom > 2 Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2 Etasje > Badstue > Teknisk anlegg [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](#)

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

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

! Spesialrom > 1 Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1992

Kommentar

Oppgitt av eier

Standard

Boligen har en meget høy standard for byggeåret.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Etterisolert knevegger og etasjeskiller på krypekott, samt horisontal del av himling på kaldloftet.
2020	Modernisering	Nye sikringer i sikringsskapet. Montert ny papptekking, tremmegulv og rekkverk på takterrassen.
2019	Modernisering	Montert nye vinduer og balkongdør i stue på 2 etasjen
2018	Modernisering	Byttet alle toaletter(3 stk)
2013	Modernisering	Montert lekkasjesikring og nytt blandebatteri på kjøkken. Bad 2 etasjen oppusset med nye fliser på gulv og vegger samt nye varmekabler. Montert nytt ventilasjons aggregat, type Flexit Uni 3 med nytt styrepanel på vegg på kjøkken. Montert ny Flexit CRV 3000 sentralstøvsuger. Montert nytt Integrert kjøleskap av merket Miele. alle hvitevarer er av dette merket og er byttet siden byggeåret. Lagt ny 1 stavs eike parkett på stue, spisestue, kjøkken, ny 3 stavs eike parkett på soverom i 1 etasjen. Montert nye takvinduer.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med glasert teglstein fra byggeåret, besiktiget fra bakke og fra takterrasse. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Undertak er utført med asfalt impregnerte su- takplater.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekking.

Det er noe frostskaader på enkelte taksteiner, noen byttet etter befaringen.

Konsekvens/tiltak

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

Takstein med frostskaade må påregnes byttet på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i aluminium, alt nylig byttet, pipe har sokkelbeslag over taket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Manglende snøfangere medfører risiko for at person eller dyr kan skades av takras.

Manglende stige på tak kan medføre at feier ikke vil utføre feiing av pipen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Kostnad for montering av stigetrinn medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med 15 cm isolert bindingsverk og kledt på utside med liggende malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert lufting i bunn på veggen, medfører økt risiko for råteskader på bordkledning og på vegg konstruksjonen.

Beslag som ligger på vannbrett i bunn på vegger er montert med oppbrett på beslaget direkte bak bordkledningen.

Avviket medfører at vann som kommer inn bak kledningen ikke fritt kan renne ut i bunn på veggene samt dårlig luftsirkulasjon, dette gir økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det må gjøres tiltak for å bedre luftingen for å lukke avviket.

Løsningen må endres for å lukke avviket. Lufting av veggen må skje via spalte mellom bunn av bordkledningen og beslaget på vann brettet som må legges helt inn på vindsperren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Minimalt med lufting i nedkant på vegg.



Bilde under vannstokk i bunn på vegg. Ingen lufting.



Beslag ligger med oppbrett direkte bak bordkledningen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er plassbygget og opplagt på yttervegger og limtre bjelke langs mønet.
Det er etterisolert på den horisontale delen av av konstruksjonen mot kaldloftet, totalt ca 35cm isolasjon der.



Etterisolert på horisontal del av takkonstruksjonen

TG 2 Vinduer

Vinduer har 2 lags energi glass og malte trekarmner, vinduene er generelt fra byggeåret med unntak av vinduer i loftstue som er byttet i 2019 og takvinduer som er byttet i 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er enkelte vinduer der omrammingen er montert med liten avstand fra vannbrettet, dette medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold.

Anbefalt avstand i bygghandboken 523.701 er minimum 6mm spalte.

Vinduer fra byggeåret har oppnådd en alder der en må forvente at det kan oppstå glass punkteringer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Omrammingen bør kuttes der avstanden til vannbrett er for liten, men det er ingen tegn til skader på grunn av dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Dører

Ytterdør til hovedinngang har malt isolert dørblad og malte trekarm.

Ytterdør til bi-inngang på vaskerom har malt isolert dørblad og malte trekarm.

Ytterdør til bod har malte overflater og malt trekarm.

Balkongdør i stue har malte overflater og trekarm og 2 lags glass.

Balkongdør i 2 etasjen har malte overflater og malt trekarm og 2 lags glass, døren ble byttet i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Omrammingen på bod og bi inngangsdør er montert med liten avstand fra vannbrettet, dette medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold.

Anbefalt avstand i bygghandboka 523.701 er minimum 6mm spalte.

Dette gjelder også enkelte hjørnekasser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Omrammingen og hjørnekasser bør kuttes der avstanden til vannbrett er for liten, men det er ingen tegn til skader på grunn av dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Omramming



Omramming

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan/terrasser er oppført med impregnerte materialer. Gulv på terrassen inntil boligen er nettopp lagt nytt.

Rekkverk er utført med rustfritt stål og glass og noe malt trevirke.

På terrasse med takoverbygg er det montert 4 stk infravarmer som slås på med ett inntil 4 timers tidsur, varmen slås deretter automatisk av etter innstilt tid.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk av trevirke har en høyde på 90 cm som var kravet da boligen ble oppført, dagens krav er 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper er oppført med impregnerte materialer.

Trapp ved hovedinngang er utført med betong og skiferheller, trappen har varmekabel med termostattstyring (på ca +3 gr og av ved ca -1 gr)

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk på repo på trapp mellom terrasser er lavere enn 90 cm, på grunn av fallhøyde under 0,5 meter kreves det ikke rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNENDIG

TG 2 Overflater

2 etasje.

Det er parkett på gulv i alle rom unntatt bad og badstue der det er fliser. På vegger og himlinger er det malte gipsplater.

1 etasje.

Det er parkett på gulv i stue, spisestue, kjøkken, gang og soverommene, fliser på hall med trapp, toalettrom, bod, bad og vaskerom og tregulv i kjølerom.

På vegger og himlinger er det malte gipsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noen fliser med hulrom/bom i hall med trapp, 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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, flisene er hele.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnad for kontroll medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Pipe og ildsted

Pipe er oppført med lettklinker elementer, vedovn/peis er plassert i stue. Pipen har sokkelbeslag over tak og er forblendet med naturstein over beslaget, skifer plate som topp på pipen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:

Pipe er for lav i forhold til forskrifter på oppføringstiden, krav var at pipen skal være minst 80 cm over møne ved horisontal avstand mindre enn 3 meter fra mønet. Eier opplyser at det er god trekk i pipen likevel.

Pipen er innkledd på alle sider på 2 etasjen, men det er en inspeksjonsluke på stuen, inspeksjon av 2 sider på pipen er mulig fra luken.

Manglende plate under sotluke medfører risiko for brann ved at glør fra aske ramler ned på brennbare materialer.

Konsekvens/tiltak

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

Anlegget har nylig blitt kontrollert av feier/tilsynsmyndighet, kun avvik på manglende stigetrinn på tak. Kostnad for dette medtatt på nedløp og beslag.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Mangler ubrennbar plate på gulv



Luke i vegg på 2 etasjen



Inspeksjon av 2 sider på pipen mulig via åpningen

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre som har malte overflater.

Vurdering av avvik:

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

Kan medføre risiko for små barn.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Åpning i rekkverk opptil ca 12 cm

Innvendige dører

Innvendige dører har malte formpressede dørblad og malte trekarmen, dørene har flate terskler.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Rommet er fornyet i 2013 i følge opplysninger med ny smøremembran og fliser på gulv og vegger og ny varmekabel i gulv. Det er fremvist faktura på arbeidene, det er fremvist bilder av dette. Gjeldende forskrift er 1987. Rommet er ikke totalrenovert.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte gipsplater i himlingen.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet gipsplater i himlingen og taklister av tre, himlingen og taklister vil bli utsatt for fukt og vannsprut på grunn av lav høyde i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Himlingen og taklister vil kunne bli skadet av fukt, det er viktig med god avtrekk i rommet og dette er ivarettatt da det er 2 stk ventiler i rommet. Det er ut fra opplysninger fra eier benyttet våtromsmaling på listverk og himlingen, det er ikke behov for tiltak ut fra dette, kun vanlig vedlikehold. det er ingen tegn til skader på overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Fall til sluket utgjør 7mm målt fra gulv ved dør. Fallet utgjør minst 1:100 og vurderes som tilfredsstillende.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet fra byggeåret, det ble lagt nytt tettesjikt med smøremembran type mixprimer da overflater ble fornyet i 2013. Det er fremvist bilder av dette.

Vurdering av avvik:

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

Plast og kobber rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres. Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer. Det er ikke synlig slukmansjett under klemring i sluket, men bilder viser at det er benyttet slukmansjett.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett fra 2018, servant på veggbraketter og dusj på vegg avskjermet med glassdør, montert nytt i 2013.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft under døren.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tilliggende rom under blandebeholder for dusj uten å påvise fukt eller tegn til skader. Dette utelukker ikke at det kan være fukt/skader andre steder på rommet.



1 ETASJE > BAD

Generell

Badet er originalt slik det ble bygd i 1992.
Gjeldende forskrift er 1987, ingen dokumentasjon fremvist.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte gipsplater 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.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

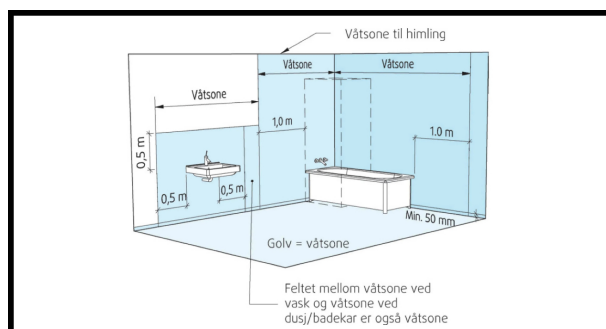
- Andre tiltak:
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vedrørende vindu i våtsone, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp. Det er ingen tegn til fuktpåvirkning pr nå. Påse at overflate behandlingen er i god stand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu i våtsone



Omfang våtsone

1 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er ikke fall til sluk på hele gulvet, kun litt lokalt fall ved sluket under dusjkabinettet, det er stedvis motfall til sluket.

Høyeste punkt på gulvet er ca midt i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er en sprukket flis under dusjkabinettet.

Fall til sluk er ikke i henhold til anbefalinger i bygghandboken 541.801 som ble utgitt i 1980 som beskriver fall på 1:50 under badekar/kabinett og minst 1:00 på øvrig del av gulvet.

Badekar ble ikke flyttet/løfte opp, det er delvis nedsenket i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Høydeforskjell sluk til topp oppkant under dør er tilfredsstillende, det vil si at vann renner til sluket før det renner ut av rommet.

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

Kostnad for endring av fall medfører nye fliser og nytt tetteskikt på gulvet, i praksis vil dette medføre en total renovering av rommet med nytt tetteskikt og overflater på vegger. Kostnad for dette vil komme på over 300 tusen kroner.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Sprekk i flis



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet fra byggeåret.

Det er ikke opplyst/kjent hvilken type tettesjikt som er benyttet i rommet utover at det er smøremembran som er dokumentert med noen bilder.

Vurdering av avvik:

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

Membran tettesjiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 15 år, det foreligger ingen opplysninger om tettesjiktet utover noen bilder. Plast og kobber rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- 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.

Rommet har oppnådd forventet levetid og må påregnes renoveret på relativt kort sikt. Kostnad for ny membran og sluk medtatt her.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, badekar, gulvmontert toalett som ble montert nytt i 2018, bideet, servant på søyle og skapinnredning med malte fronter og folierte skrog.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft under døren.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise tegn til fukt eller skader. Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg. Dette utelukker ikke at det kan være fukt/skader andre steder på rommet.



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er oppusset med nytt gulv og tetteskikt på gulv i 2013. Gjeldende forskrift er 1987, det er fremvist noen bilder av smøre membranen.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malte plater på vegger og himlingen.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er lagt nye fliser på gulvet i 2013 på underlag med varmekabler. Fall til sluket utgjør 10mm målt fra gulv ved dør til hall.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Krav til fall på gulv med sluk er at vannet skal ledes til sluket, ikke tallfestet fall på vaskerom, høydeforskjell sluk til topp vanntett oppkant under dør er for liten, skal være minst 25mm.

Det er noen fliser med hulrom/bom 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.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for strakstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet fra byggeåret.

Tetteskikt på gulv nytt i 2013, type Mixprimer.

Vurdering av avvik:

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

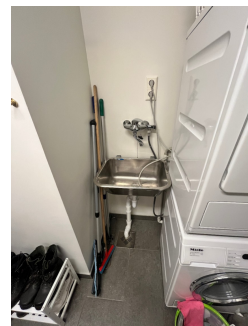
Plast og kobber rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under dør.

1 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, tilliggende rom er kjøkken med innredning plassert slik at hulltaking ikke er mulig.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har fabrikk lakkerte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag.

Det er installert oppvaskmaskin, vannstoppesystem, stekeovn, induksjon koketopp, microovn og kjøleskap. Alle hvitevarer av merket Miele og alt er byttet i løpet av årene, sist kjøleskapet i 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Hvitevarer har varierende alder, noe har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid. Utstyret er i daglig bruk og fungerer fint. Noe bruksmerker i bunnplate som er utbedret etter befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg, montert ny i 2005

Årstall: 2005

Kilde: Eier



SPESIALROM

2 ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue er bygd på 2 etasjen og har gulv med fliser, vegger og himlinger er kledd med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rommet er ikke bygget som rom i rommet som er den anbefalte løsningen i henhold til byggetablad 527.201 gjeldende for oppføringstiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, det er ingen tegn til skader som følge av dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Badstue ovn er på 10 KW, den er termostatstyrt i tillegg styrt med tidsur styring, slik at du blant annet kan tidsbestemme når badstuen skal være varm, og den slår seg automatisk av etter 3 timer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak da anlegget fungerer, men ut ifra alder kan svikt oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalett rommet har fliser på gulv og malte plater på vegger og himling.

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett som ble montert nytt i 2018, servant på veggbraketter, avtrekk i himling via balansert ventilasjonsanlegg montert nytt i 2013, og tilluft under døren.

1 ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom har tregulv og panel på vegger og himling.

Rommet er utstyrt med hyller og har isolert dør.

Kjølemaskin med avløp for varmluft til tiliggende vaskerom, maskinen er produsert i 2010.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det er opplyst at rommet er bygd som rom i rommet, men det er ingen synlige luftespalter på omkringliggende vegger. På etterkontroll var det borret noen hull i topp på vegg i gangen slik at det kunne foretas en inspeksjon over himlingen på kjølerommet, det er laget luftespalte der, men det er ikke laget hull i vegger slik at luften kan bevege seg fritt over himlingen i kjølerommet. Det var ingen tegn til skader på himling på det som ble inspisert.

Kjølemaskinen har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør lages luftespalter slik at luften kan sirkulere rundt rommet, kostnad for dette medtatt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med kobberør fra byggeåret. Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Plast og kobber rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

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

Vannmåler er ut fra opplysninger kun montert for internt bruk, den er ikke registrert hos kommunen, om denne skal tas i bruk og registreres hos kommunen må trolig montering gjøres på nytt av godkjent firma etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tilstandsrapport

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

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.

Staking via sluker kan utføres.

Plastrør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

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

Det var ikke mulig å se om rør for kloakk luftingen er isolert helt opp i luftehatten, manglende isolering kan medføre kondensvann.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

- Andre tiltak:

Det bør monteres stakeluke på anlegget om mulig.

Ytterligere undersøkelse vedrørende isolering av kloakk luftingen anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning, aggregat ble montert nytt i 2013.

Kanaler er etterisolert på kaldloftet nylig, opplyst av eier.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget ble ikke inspisert da det var vanskelig tilgjengelig, det er plassert på krypekott.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Filter er byttet en gang pr år, det foreligger avtale om årlig tilsendte filter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ventilasjons aggregat

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Sentralstøvsuger med maskin plassert på vaskerommet.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet, ca 300 L med 5KW element, 2013 modell.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

TG 1 Andre installasjoner

Det er montert ett utvendig strøm sikringsskap med nye jordfeil automater under hoved terrasse for swimbad og Jacuzzi (type Catalina Spa Grand

Tilstandsrapport

Canyon) med egne interne målere (kun for å få oversikt over strømforbruk i egeninteresse og i hht energi og oppvarmings karakteren). I tillegg er det i samme område installert flere stikkontakter, (noen med egen fotoselle) Det er også montert flere stikkontakter under terrassen for swimbad for lys servicemann eller andre bruksområder. Swimbad og Jacuzzi er en 2015 modell, dette ble det ikke utført noen kontroll på, anlegget fungerer som det skal i følge eier.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Meget påkostet 230 volt elektrisk anlegg med 3x63A hovedsikring, anlegget har 35 underkurser og anlegget har nye automatsikringer med innebygd jordfeilbryter og som løser automatisk ut ved en elektrisk feil, i tillegg er de fleste sikring kurser byttet ut med nye spesielle digitale automatsikringer med lysindikasjoner på jordfeil.

Det er veldig mange stikkontakter i hele huset.

Grønt lys er ingen jordfeil alt OK.

Gult lys, begynnende jordfeil mellom 10-20 mA ingen umiddelbar fare.

Rødt lys, jordfeil over 30 mA, kursen løser ut.

For ytterligere informasjon se vedlagt beskrivelse fra eier som også er installatør av anlegget.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. 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 samsvarserklæringer på det som er utført, samsvarserklæring er laget av eier.

Inntak og sikringsskap

3. 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

Eier er installatør og går god for at anlegget er i orden.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 forenklete 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 seriekoblet brannvarslingsanlegg og det er montert slukkeapparat i boligen.

Det er 2 forskjellige seriekoblede brann detektorsystem (ett system med 3 detektorer og separat strømforsyning med batteri backup) og ett system med 4 brann-detektorer med vanlige 9 V batteri

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført i betong og er fundamentert på fjell/sprengte stein masser.
Det er ikke lagt noen drenering rundt muren da dette ikke er nødvendig.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terreng som naturlig skrå mot vest og sør.
Tomten er opparbeidet flat rundt og inntil boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsanlegget er utført med plastrør fra byggeåret. boligen har vann og avløp tilkoblet kommunalt anlegg.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Utvendig stoppekran

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1993

Kommentar

Byggeåret er usikkert.

Standard

Bygningen har en normal enkel standard for formålet.

Vedlikehold

Bygningen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthuset er oppført med trebjelkelag på punktfundamenter og har belegg på gulvet.

Yttervegger er oppført med bindingsverk som er kledd på utside med liggende malt bordkledning, vinduer har 2 lags glass og malte trekarmmer. Malt ytterdør med malte trekarmmer.

Innvendig er vegger kledd med malte plater, panel i himlingen.

Plassbygget takkonstruksjon, bordtro undertak, taket er tekket glasert takstein, ny i 2025. Takrenner og nedløp av stål. Det er innlagt strøm, lys og varme. Enkel standard.

Noe bordkledning er i dårlig stand og må påregnes byttet.

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

Tilbygg / modernisering

2025 Modernisering Nytt taktekke.

Bod



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Standard

Normal god standard for formålet, isolert og det er innlagt lys og stikkontakter, kabel for strøm til bygningen er ikke fremlagt, må brukes skjøteledning.

Vedlikehold

Bygningen har behov for vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Oppført med impregnerte materialer.

Isolert i gulv med vindsperre under bjelkelaget, isolert i vegger, vegger og gulv er pålagt parkett.

Takkonstruksjon er tekket med papp.

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.	8 000 000
Tillegg for motstrøms basseng inkludert bygningsmessige arbeider.	Kr.	450 000
Tillegg for terrasse på bakkeplan rundt basseng	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	7 150 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	170 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	7 370 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

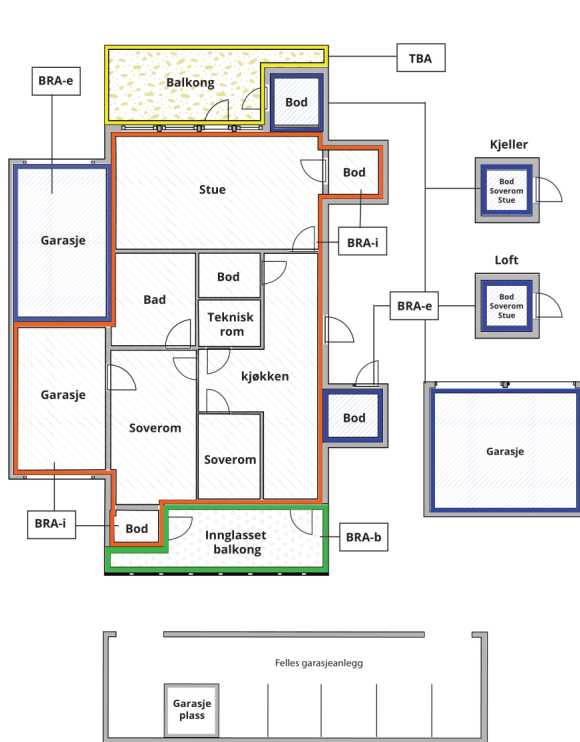
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	60			60	23	7	67
1 Etasje	163			163	56		163
SUM	223				79	7	230
SUM BRA	223						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Løftstue, Soverom, Soverom 2, Trimrom, Badstue, Bad		
1 Etasje	Hall m/trapp, Toalettrom, Bod, Gang, Soverom, Bad, Soverom 2, Stue, Spisestue, Kjøkken, Kjølerom, Vaskerom	Utvendig bod	

Kommentar

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

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Dusjrom har ikke målbart areal på grunn av lav høyde.

Areal i åpning ved trapp er ikke medtatt i henhold til måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningen stemmer godt med faktiske forhold, kun noen små endringer på planløsning på loftetasjen som ikke er søknadspliktige.

Det er montert større vinduer i løftstue, endringen medfører en fasade endring som kan være søknadspliktig i følge plan og bygningsloven, det er kommunen som avgjør om tiltaket er søknadspliktig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Glassareal på vinduer på soverommene på 2 etasjen utgjør mindre enn 10% av gulvarealet.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger på bygningen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

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

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	216	7
Uthus	0	8
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Dagfinn Nordahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	1478		0	1028.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Eklundveien 44

Hjemmelshaver

Edvardsen Berit Anette, Lie Charlotte Fange,
Nordahl Dagfinn, Fange Harald Andreas, Lund Jan
Erik, Fange Johan, Fange Jørgen, Fange Kristian,
Andreassen Liv Solveig Fange, Fange Ragnar Olav,
Fange Reidun Ovidia Johanne

Kommentar

Tomten er festet, men den har eget bruksnummer.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Eklund nordøst for Halden sentrum, det er kort avstand til Halden ishall og Gimle skole og gåavstand til dagligvare butikk på Gimle. Det er flott utsikt ned mot Halden sentrum og innseilingen og gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035 med planid G-KPLAN gjeldende fra 16.2.23 og eldre reguleringsplan med planid G-181 gjeldende fra 29.10.1979

Om tomten

Festetomt som er opparbeidet med plantebed, steinlagt innkjørsel, noe plenarealer og ellers naturtomt med bart fjell, det er oppbygd terrasser i flere nivåer.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
3 126 000	2025	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.
Formuesverdi	År	Kommentar
1 392 931	2025	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2012	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.08.2025	Ikke mottatt	Gjennomgått	5	Nei
Elvia	15.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	10.06.1991		Gjennomgått	8	Nei
Eiendoms kart	15.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkel rapport	15.05.2025		Gjennomgått	6	Nei
Reguleringsplaner	29.10.1979		Gjennomgått	4	Nei
Brukstillatelse	16.09.1992		Gjennomgått	1	Nei
Brannforebyggende enhet	15.05.2025	Det er ikke registrert tilsyn eller feiing på anlegget.	Gjennomgått	1	Nei
Område analyse	15.05.2025		Gjennomgått	2	Nei
Festekontrakt	16.09.1991		Gjennomgått	4	Nei
Vegstatus kart	15.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Beskrivelse av elektrisk og teknisk anlegg	26.05.2025		Gjennomgått	2	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WJ4911>

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

26.5.25

Det elektriske anlegget i huset er svært påkostet.

Det er installert ett avansert lysstyringssystem i huset og alle varmekabler kan styres i en APP

1. Det er ett oppgradert hovedsikring skap med hovedsikring 3x 63 A der alle gamle kurssikrings automater er byttet ut med nye automatsikringer med innebygd jordfeilbryter og som løser automatisk ut ved en elektrisk feil, i tillegg er de fleste sikring kurser byttet ut med nye spesielle digitale automatsikringer med lysindikasjoner på jordfeil.
Grønt lys, ingen jordfeil alt OK,
Gult lys, begynnende jordfeil mellom 10-20 mA ingen umiddelbar fare
Rødt lys, jordfeil over 30 mA, kursen løser ut
2. Det er spesielt mange egne sikringskurser i sikringsskapet fordelt rundt om.
3. I soverom er det installert brytere fra lysstyringssystemet som har følgende funksjoner ;
Alt lys av (Kan brukes ved sengetid)
Alt lys på(kan brukes ved «mystiske» lyder i huset)
Basis lys på, lyset slås på i ganger, kjøkken, vaskerom (kan brukes når du står opp om morgenen)
4. Alle taklys har separate av/på brytere, men slås også av senest ved sengetid (fellesbryter alt lys av)
5. Det er installert ca 67 downlights delt inn i grupper på 2stk, 4 stk eller 6 stk som kan lys justeres med dimmer og i tillegg styrt over lysstyrings systemet for av/på og slås senest av ved sengetid (fellesbryter alt lys av)
6. Det ett stort antall stikkontakter «over alt» både utvendig og innvendig, mange stikk er i tillegg styrt over lysstyringssystemet for av/på og slik at alle lampetter og utstyr blir avslått ved sengetid (fellesbryter alt lys av)
7. Alle varmekabler (alle rom i 1 etg) og bad/dusj 2 etg, trimrom 2 etg har nye termostater for temperaturstyring og temperatursenkning ved ferie eller bortreist noen dager (termostatene er byttet fra år 2022 og senere) I tillegg er det egne brytere med lys slik at det er lett å se om kablene er av eller på, også mulighet til å slå av og på.
8. Utvendig over sitteplass er det montert 4 stk infravarmer som slås på med ett inntil 4 timers tidsur, varmen slås deretter automatisk av etter innstilt tid. Varmer godt slik at alle varme sommerkvelder kan nytes mye lengere ute under tak
9. Manuell bryter for elektrisk motor for kjøring ut/inn av 4 stk markiser for soverom og stue- vinduer
10. Manuell bryter for elektrisk motor for kjøring ut/inn av 1stk markise ved sitteplass
11. Dør ringeklokke med telefonsvaring i soverom og ved trapp 2 etg
12. Utvendig hoved trapp har varmekabel med termostattyling (på ca +3 gr og av ved ca -1 gr)
13. Det er installert ett tyverialarmsystem med kodelås utvendig, utvendig sirene, klistrelapper «Alarm» på mange vinduer og montert detektorer inne (systemet virker ikke etter 32 år, men er ikke fjernet da det har en «bort skremme» effekt.
14. Det er 2 forskjellige seriekoblede brann detektorsystem (ett system med 3 detektorer og separat strømforsyning med batteri backup) og ett system med 4 branndetektorer med vanlige 9 V batteri
15. Badstue ovn 10 KW er termostattyrt i tillegg styrt med tidsurstyring, slik at du blant annet kan tidsbestemme når badstuen skal være varm, og den slår seg automatisk av etter 3 timer.
16. Det er montert ca 19 stk LED downlights i gesimskassen som kan lys justeres med dimmer, inndelt i 2 grupper med fotosellestyring og klokke.
17. Det er ferdig lagt en 4x1,5 mm2 strømkabel i bakken som kommer ut ved vaskeromsinngangen, går langs stensettingen ut mot postkasse, deretter under

stensettingen til blomsterbed, ferdig koplet nedgravd LED lysarmatur som lyser mot trebusker, derfra over parkeringsplass, videre langs tomtegrensen, ved granittstein gjerde, mot bod og til slutt over parkplassen og ender opp i trebusk skråning, der den ender i en kveil. Denne kabelen er tenkt brukt til ekstra utelys, som f.eks. lysstolper ved innkjøring hovedinnngang, lysstolper for parkeringsplass foran huset, utelys for bod osv. osv. da den kan styres over eksisterende fotoselle.

17. Det er en 3 fas kabel 20 A som går fra sikringsskapet ut i en stikkontakt boks med låsbart lokk ved bakken på høyere side av kortveggen, med egen sikringskurs for stikkontakter for juletrebelysning eller lignende, deretter ligger kabelen under plenen fram til ca midten av støttemuren for busker og trær på parkeringsplassen i fronten av huset, som kan brukes til eventuelt el bil ladning, derfra er det en kabel som forsyner bod med strøm, egen sikring inne i bod.

18. Det er lagt 3 Cat 6 kabler i fra 2 etg bak TV rundt kryploft fram til vaskerom/kjøkkenområde, 1 kabel går til varmestyringsmodem, 2 ligger i reserve på loft ved ventilasjonsaggregat område, tenkt brukt til framtidig kjøleskap eller lignende

19. Det er lagt opp en TV antenne kabel fra 2 etg bak TV fram til kjøkken over glass skap

20. Det er montert siden 1992 ett Bang & Olufsen trådbasert musikk anlegg med radio/CD spiller montert i 2 etg , som kan styres med fjernkontroll gjennom 2stk B&O aktive høyttalere montert ved tak i kjøkken og stue 1 etg. Skal følge med salget fordi de er fastmontert. Det er flere rom som har røranlegg, beregnet på flere høyttalere.

21. Det er montert 4 vegghengte Samsung smart TV, stue 1 etg 75" nytt ca 2021, kjøkken 43", hoved sov 1 etg 40" og trimrom 2 etg 46" som ikke skal demonteres, skal følge med i salget fordi de er fastmontert.

22. Vannvarmer 300 L med 5KW element, det har aldri manglet varmtvann i huset, nytt i 2013

23. Det er montert ett utvendig strømsikringskap med nye jordfeilautomater under hoved terrasse for swimbad og Jacuzzi (type Catalina Spa Grand Canyon) med egne interne målere (kun for å få oversikt over strømforbruk i egeninteresse og i hht energi og oppvarmingskarakteren). I tillegg er det i samme område installert flere stikkontakter, (noen med egen fotoselle) Det er også montert flere stikkontakter under terrassen for swimbad for lys servicemann eller andre bruksområder. Det er montert 6 LED downlights i terrasse gulv.

24. Det er siden bygging i 1992 installert ett sentralstøvsugeranlegg med 2 uttak i 1 etg og 1 uttak i 2 etg. Støvsuger i dag er en Flexit CVR 3000 med trådløst av/på byter på slangesett

25. Det er en egen avtrekksvifte over kokeplate/stekeovn rett ut i det fri, ikke igjennom ventilasjonsanlegget.

26. Det er siden byggingen i 1992 installert ett balansert ventilasjonsanlegg med styrings tablå på kjøkken. Det er avtrekksventiler på bad 1 etg (2 stk), avtrekk på WC, kjøkken og bad/dusj 2 etg .

Det er 3 stk til luft ventiler i stuer 1 etg, 2 stk stue 2 etg og i soverom 1-2 etg. Du kan innstille det tidsrommet på døgnet med hvilken viftehastighet anlegget skal gå på. Hver ukedag kan være forskjellig. I dag er den innstilt slik at det er max viftehastighet på morgenen ved dusjing, og mer eller mindre hastighet resten av døgnet, den kan aldri slås helt av på styringstablået. Aggregatet i dag er ett Flexit UNI 3 med varmegjenvinning, og med ett tilleggs 2 KW varmeelement som kan koples inn/ut fra styringstablået på vinterhalvåret hvis det er behov.

Det foreligger tegninger (håndtegnet A3)fra 1992 på røranlegg for sterkstrøm, svakstrøms anlegg + ventilasjonsrør tegning