

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Brattveien 12, 1772 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 66, bnr. 346, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 20.08.2025

Rapportdato: 21.10.2025

Oppdragsnr.: 13324-1664

Referansenummer: PZ6114

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref: Geir Arne Brattli



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.



TG 0

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.



TG 1

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.



TG 2

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.



TG 3

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.



TG IU

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

Seksjon 1 består av leiligheten i 2 etasje og tilhørende uinnredet loft samt leilighet mot vest i 1 etasjen.

Leilighetene disponerer hver sin utvendig bod i frittstående bygning.

Tomten er felles med seksjon 2 som består av leiligheten mot øst i 1 etasjen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med betongstein, besiktiget fra bakke og fra altan i 2 etasjen. Det er ikke kjent hvilken type undertak det er og alder på tekkingen.

Takrenner og nedløp av sink, ukjent alder. piper har heldekkende beslag over taket.

Bygningen er oppført med liggende plank i følge opplysninger i tidligere takst fra 2021.

Utvendig er veggene kledd med malt stående bordkledning, det er ikke kjent når kledningen ble montert.

Plassbygget takkonstruksjon med bordtro undertak.

Det er utført noe ombygging på konstruksjonen, hanebjelker er flyttet noe opp for bedre høyde på etasjen.

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmmer. 5 vinduer på 2 etasjen og ett vindu på 1 etasjen er byttet i 2010, øvrige vinduer har varierende alder.

Vinduer med koblede glassrammer er eldst, ukjent alder på disse også.

Felles ytterdør og dører inn til leilighet i 1 etasje har malte isolerte dørblad og malte trekarmmer. Dør fra felles trappegang til leilighet i 2 etasjen er en vanlig innedør med malt formpresset dørblad og malt trekarm.

Balkongdør i 2 etasjen har malte overflater og 2 lags glass, døren er montert i 2008.

Balkongdør i 1 etasjen har malte overflater og 2 lags glass, døren er montert i 2010.

Altan med adkomst via balkongdør fra stue på 2 etasjen er utført med impregnerte materialer. Rekkverk har malte overflater.

Det er lagt papp under gulvbordene som leder vann inn mot takrenne som er feste på vegg under gulvet.

Altan med adkomst fra felles trappe/repo og via balkongdør i 1 etasjen er utført med impregnerte materialer, rekkverk har malte overflater.

Utvendig felles trapp er utført med impregnerte materialer. som er beiset.

INNENDIG

[Gå til side](#)

2 etasje.

Det er belegg på gulv i alle rom, på vegger er det malt tapet, malte plater og malt panel. I himlinger er det malt/lakkert panel og malte plater.

1 etasje.

Det er belegg på gulv i stue og kjøkken, laminat på soverommet. På vegger er det malte plater og malt tapet. I himlinger er det malt panel og malte plater.

Etasjeskille er utført med trebjelkelag.

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

Pipe er oppført med teglstein, pipen er renoveret med nytt røykrør, det er ikke opplyst når dette ble utført. Det er montert vedovn i leilighet på 2 etasjen.

Sotluke er plassert i leiligheten under denne. Feieluke er tilgjengelig på kaldloftet.

Pipe som er tilgjengelig på 1 etasjen er ikke i bruk og kan ikke brukes uten at det blir gjort tiltak på denne.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Arealet er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Kun fra luke i gulv i felles trappegang.

Innvendig trapper har malte overflater. Trapp i felles gang har belegg på trinn.

Innvendige dører har malt formpressede dørblad og malte trekarmmer på 2 etasjen. Dør mellom stue og kjøkken er en ståldør med glass.

På 1 etasjen er det en malt heltre fyllingsdør og en malt slett dør.

Dørene har anslags terskel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 2 etasje.

Badet er ut fra tilgjengelige opplysninger bygd nytt i 1984 ut fra salgsoppgave fra den gang. Gjeldende forskrift er 1969 med endringer pr oktober 1983.

Det finnes ikke noen øvrige opplysninger eller dokumentasjon på arbeidene.

Vegger er kledd med Aquatil plater, det er ukjent når disse er montert, men etter 1984.

Det er vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Fall til sluk målt fra gulv under vindu utgjør 14mm. Rommet oppvarmes med panelovn.

På oppføringstiden for rommet var krav til fall på gulv på bad og vaskerom at gulvet skal være vanntett og det skal være tilstrekkelig fall til sluket.

Det er plastsluk i rommet og tetteskikt er utført med vinylbelegg.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant nedfelt i laminat benkeplate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog. Dusjkabinett er av nyere dato.

Det er mekanisk avtrekk i rommet med vifte i vegg.

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tiliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise fukt eller tegn til skader. Målt 9,4 vektprosent.

Veggen er oppført med liggende plank og det ble kontrollert med pigger i denne.

Bad/vaskerom 1 etasje.

Det er ikke opplyst når badet ble etablert.

Vegger er kledd med Aquatil plater, det er ukjent når disse er montert.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er ikke fall til sluket, motfall, laveste punkt er ved yttervegg.

Det er plastsluk i rommet, det er ikke synlig tetteskikt i sluk.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett, servant i heldekkende porselens plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk i rommet med vifte i vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner, tiliggende rom er fellesrom og naboleilighet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

2 etasje.

Kjøkkeninnredningen har heltrefronter i bøk og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag.

Beskrivelse av eiendommen

Det er installert kjøl/fryseskap, komfyr, microovn og oppvaskmaskin. Innredningen og hvitevarer har ukjent alder. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. 1 etasje. Kjøkkeninnredningen har folierte fronter og skrog og laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert kjøl/fryseskap og komfyr. Ukjent alder på innredning og hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avkast vegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 2 etasje har belegg på gulv og malte plater på vegger og himlingen. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett som er av nyere dato.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med en blanding av kobberør og plastrør i varerør. Anlegget har varierende alder. Deler av anlegget er eldre enn 25 år. Deler av avløpsanlegget er utskiftet til plastrør, gammelt anlegg består av soilrør. Det er naturlig ventilasjon i begge leilighetene med vinduer som kan åpnes og ventiler i vegg/himling på de fleste rommene. Godkjent løsning da bygningen ble oppført. Det er montert luft/luft varmepumpe på begge etasjer. Pumpene er montert nye i 2023 ifølge eier og service er utført i 2025. Varmtvannsbereder for leilighet i 2 etasjen er plassert på loftetasjen. ca 200 liter, ukjent alder. Varmtvannsbereder for leilighet på 1 etasjen er plassert på vegg på badet, 110 liter, ukjent alder. 2 etasje. 230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 40A hovedsikring og 10 underkurser hvorav 1 stk 20A, 3 stk 16A, 1 stk 15A og 5 stk 10A kurser. 1 etasje. 230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 32A hovedsikring og 7 underkurser hvorav 3 stk 16A, 1 stk 15A, 1 stk 13A og 2 stk 10A kurser. Det er montert røykvarslere og slukkeapparat på begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det er ut fra byggeåret ikke lagt drenering rundt bygningen. Grunnmur er oppført med betong og spare stein. Kun deler av muren er synlig for kontroll, vurderingen er derfor begrenset av dette. Murer langs tomte grense på øst og sørside er oppført med naturstein som er murt/mørtlet sammen.

Eiendommen ligger i terreng som skrå mot sør. Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør fra 2003, tilkoblet kommunalt anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger av bygningen i kommunens arkiver.

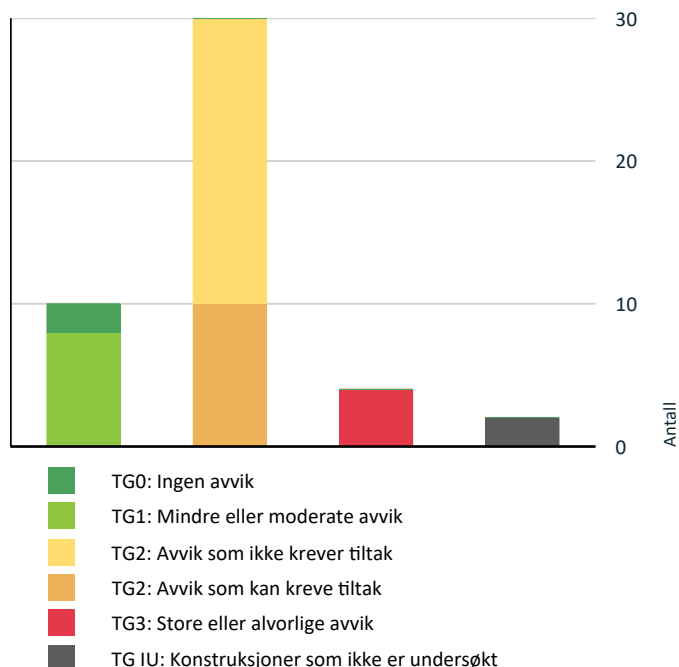
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger på bygningen i kommunens arkiver.

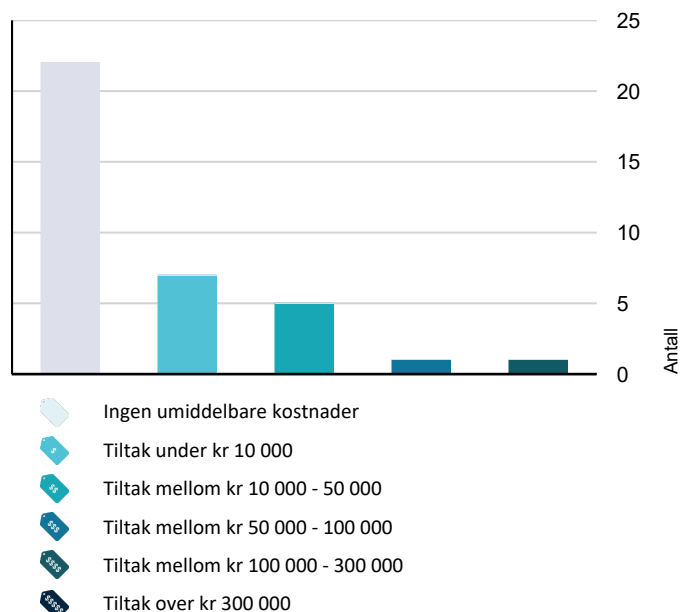
Sammendrag av boligens tilstand

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. 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 av eventuelle sjakter og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

Felles trapperom er ikke medtatt i areal beregningen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - 2 [Gå til side](#)

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet 1 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Kjøkken > Leilighet 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [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](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Leilighet 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Leilighet 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Leilighet 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1900

Kommentar

Byggeåret er usikkert, oppgitt i tidligere takst fra 2021

Standard

Boligen har en god standard for byggeåret. Den er modernisert, men det er ikke oppgitt når dette ble utført.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være jevnlig og normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Luft/luft varmepumpe montert på begge etasjer.
2010	Modernisering	5 stk vinduer i 2 etasjen ble byttet samt ett vindu og balkongdør på 1 etasje byttet.
2008	Modernisering	Balkongdør byttet 2 etasje

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein, besiktiget fra bakke og fra altan i 2 etasjen. Det er ikke kjent hvilken type undertak det er og alder på tekkingen.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taket er mosegrodd, groing på taktekkingen medfører økt risiko for lekkasjer og reduserer levetiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekkingen bør rengjøres og kontrolleres ytterligere i forbindelse med dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sink, ukjent alder. piper har heldekkende beslag 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.

Det er ikke montert stigetrinn på taket for adkomst til piper, men det er etablert feie luker på kaldloftet slik at pipe kan feies derfra.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Bygningen er oppført med liggende plank i følge opplysninger i tidligere takst fra 2021.
Utvendig er veggene kledt med malt stående bordkledning, det er ikke kjent når kledningen ble montert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er enkelte kledningsbord med råteskader.
Det mangler musesperre i nedkant på vegger der dette ble kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler musesperre



Kledning med råteskade

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Plassbygget takkonstruksjon med bordtro undertak.
Det er utført noe ombygging på konstruksjonen, hanebjelker er flyttet noe opp for bedre høyde på etasjen.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kaldloftet, ingen luftespalte langs rafter, avviket kan medføre skader på sperrer og bordtro.
Det er merker etter fukt i bordtro, dette er eldre merker, tørt på befaringsdagen.
Taket har noe nedbøying, ikke unormalt for eldre konstruksjoner. årsak kan være at hanebjelker er flyttet opp noe. Vær oppmerksom om det oppstår store snølaste, taket må da vurderes ryddet for snø.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å gjøre tiltak for å bedre luftingen langs rafter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Eldre fuktmerker



Hanebjelker er flyttet noe opp.



Bilde mot raft



Eldre fuktmerker

Vinduer

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmmer. 5 vinduer på 2 etasjen og ett vindu på 1 etasjen er byttet i 2010, øvrige vinduer har varierende alder. Vinduer med koblede glassrammer er eldst, ukjent alder på disse også.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Omramming er montert uten luftspalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold. Anbefalt avstand i bygghåndboken 523.701 er minimum 6mm spalte.

Enkelte vinduer har merker etter kondensvann. Innvendig kondensering på glass er vanlig og kommer av for lite utlufting. Dette sliter og kan lage råteskader på vinduskarmmer og glassrammer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

For å lukke avvikene må omrammingen kuttes slik at det blir luftspalte mot vannbrett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Felles ytterdør og dører inn til leilighet i 1 etasje har malte isolerte dørblad og malte trekarmmer. Dør fra felles trappegang til leilighet i 2 etasjen er en vanlig innedør med malt formpresset dørblad og malt trekarm.

Balkongdør i 2 etasjen har malte overflater og 2 lags glass, døren er montert i 2008.

Balkongdør i 1 etasjen har malte overflater og 2 lags glass, døren er montert i 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist andre avvik:

Felles ytterdør og balkongdør i 1 etasje har fuktskader på dørbladet og må byttes på kort sikt. Felles ytterdør har i tillegg luftlekkasje/tetter ikke skikkelig mot karmen.

Balkongdør i 2 etasjen er noe malingsslitt utvendig og trenger overflatebehandling.

Dører mellom felles trapperom og boenheter er ikke godkjente dører for formålet, Dørene skal ha brannklasse EI 30, avviket medfører risiko ved brann.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Felles ytterdør samt balkongdør i 1 etasjen og innvendige dører mellom felles trapperom må byttes for å lukke avviket.

Balkongdør i 2 etasjen bør overflatebehandles på kort sikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktskadet balkongdør 1 etasje



Fuktskadet felles ytterdør



Luftlekkasje felles ytterdør



Dør til felles trapperom i 2 etasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan med adkomst via balkongdør fra stue på 2 etasjen er utført med impregnerte materialer. Rekkverk har malte overflater.

Det er lagt papp under gulvbordene som leder vann inn mot takrenne som er feste på vegg under gulvet.

Altan med adkomst fra felles trappe/repo og via balkongdør i 1 etasjen er utført med impregnerte materialer, rekkverk har malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Gulvbord på 1 og 2 etasjen er noe slitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas overflatebehandling, noe behov for utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 etasje



2 etasje

Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Utvendig felles trapp er utført med impregnerte materialer. som er beiset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater er noe slitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør overflatebehandles.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

Overflater

2 etasje.

Det er belegg på gulv i alle rom, på vegger er det malt tapet, malte plater og malt panel. I himlinger er det malt/lakkert panel og malte plater.

1 etasje.

Det er belegg på gulv i stue og kjøkken, laminat på soverommet. På vegger er det malte plater og malt tapet. I himlinger er det malt panel og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflatene er generelt i fin stand, men noe bruksmerker og ujevne overflater.

Det er noe knirk i gulv på stue i 2 etasjen og det er dårlig sparklet himling i stue på 2 etasjen, og det er et svimerke i belegg på det ene soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ujevn overflate stue 2 etasje



Liten sprekk i himling på stue 2 etasje

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

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

2 etasje.

Planavvik på soverom mot sør utgjør 23mm målt i hele rommet.

Planavvik i gang utgjør 22mm målt i hele rommet.

1 etasje

Planavvik i stue utgjør 40mm målt i hele rommet.

Planavvik på kjøkken utgjør 20mm målt i hele rommet.

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.

Det er ikke mulig å fastsette kostnaden uten ytterligere undersøkelser, da dette avhenger av årsak til skjevhetene og omfanget av dette. En innledende undersøkelse kan koste mellom kr 10 000 og 50 000 og avhenger av hvem som utfører oppdraget og hva oppdraget går ut på

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

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



Pipe og ildsted

Pipe er oppført med teglstein, pipen er renoverert med nytt røykrør, det er ikke opplyst når dette ble utført. Det er montert vedovn i leilighet på 2 etasjen og i leiligheten under(seksjon 2) begge er montert på samme røykrør.

Sotluke er plassert i leiligheten under denne. Feieluke er tilgjengelig på kaldloftet.

Pipe som er tilgjengelig på 1 etasjen er ikke i bruk og kan ikke brukes uten at det blir gjort tiltak på denne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ildfast stein har sprekker.

Det er tilkoblet ovn også i leiligheten under denne, det kan gi utfordringer, feks ved bruk av ventilator på 1 etasjen så vil det kunne gi dårlig trekk i pipen når det fyres på 2 etasjen.

Lyd mellom boenhetene kan også være et problem.

Det er en liten sprekk i ildfast stein i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Stein må påregnes byttet på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Feieluke



Sprekk i ildfast stein

Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Arealet er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Kun fra luke i gulv i felles trappegang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendige trapper

Innvendig trapper har malte overflater. Trapp i felles gang har belegg på trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

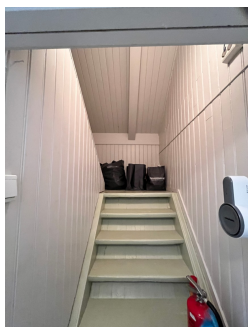
Tilstandsrapport

Rekkverk på trapp er lavere enn 90 cm som er dagens krav, det mangler håndløper på vegg og det er av frihøyde i trappene, det var ingen bygningslov som regulerte dette da boligen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til loftetasje



Lav frihøyde, begge trapper.



Trapp i felles gang



Lavt rekkverk, begge trapper.

Innvendige dører

Innvendige dører har malt formpressede dørblad og malte trekarmen på 2 etasjen. Dør mellom stue og kjøkken er en ståldør med glass. På 1 etasjen er det en malt heltre fyllingsdør og en malt slett dør. Dørene har anslags terskel.

VÅTROM

LEILIGHET 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er ut fra tilgjengelige opplysninger bygd nytt i 1984 ut fra salgsoppgave fra den gang. Gjeldende forskrift er 1969 med endringer pr oktober 1983. Det finnes ikke noen øvrige opplysninger eller dokumentasjon på arbeidene.

Årstall: 1984

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med Aquatil plater, det er ukjent når disse er montert, men etter 1984.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Aqtile plater kan ikke benyttes i våtsoner på våtrom uten ytterligere beskyttelse av bakenforliggende konstruksjoner, avviker medfører at det er fare for fuktskader hvis det dusjes rett på platene.

Konsekvens/tiltak

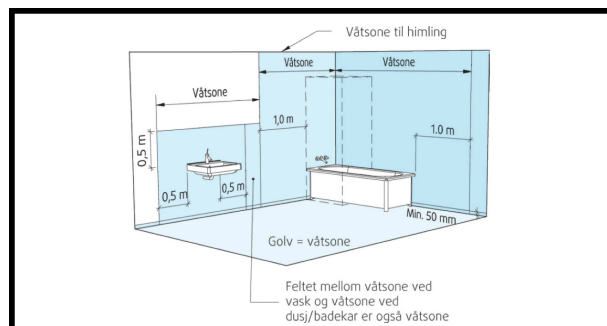
- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk, vannsøl må tørkes vekk. Om dusjkabinett skal fjernes må det gjøres tiltak på vegger i våtsonen.

Døren bør behandles med våtromsmaling.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Omfang våtsone

LEILIGHET 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Fall til sluk målt fra gulv under vindu utgjør 14mm. Rommet oppvarmes med panelovn.

På oppføringstiden for rommet var krav til fall på gulv på bad og vaskerom at gulvet skal være vanntett og det skal være tilstrekkelig fall til sluket.

Årstall: 1984

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet og tettesjikt er utført med vinylbelegg.

Årstall: 1984

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke tett rundt rørgjennomføringer i vegg under servanten, medfører at vannsøl kan komme inn i vegg.

Tettesjiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.

Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Tilstandsrapport

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.

• Andre tiltak:

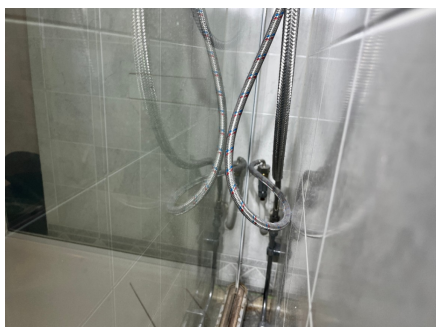
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Det bør tettes rundt rørgjennomføringer i vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Åpning i vegg under servant



Rørgjennomføring i vegg bak dusjkabinett

LEILIGHET 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant nedfelt i laminat benkeplate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog. Dusjkabinett er av nyere dato.

Årstall: 1984

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er noe fuktsvelling på skapskroget.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Anbefaler å overflatebehandle skroget før skaden utvikler seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



LEILIGHET 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i rommet med vifte i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er anslagsterskel på døren, medfører lite tilluft til rommet. Manglende tilluft til rommet medfører at rommet får en unødvendig fukt belastning fordi at det tar lang tid å ventilere ut fuktig luft, dette påvirker og sliter på rommet inkludert innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tilliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise fukt eller tegn til skader. Målt 9,4 vektprosent. Veggene er oppført med liggende plank og det ble kontrollert med pigger i denne.



LEILIGHET 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Det er ikke opplyst når badet ble etablert.

LEILIGHET 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med Aquatil plater, det er ukjent når disse er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Aquatile plater kan ikke benyttes i våtsoner på våtrom uten ytterligere beskyttelse av bakenforliggende konstruksjoner, avviket medfører at det er fare for fuktskader hvis det dusjes rett på platene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk, vannsøl må tørkes vekk. Om dusjkabinett skal fjernes må det gjøres tiltak på vegger i våtsonen. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



LEILIGHET 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er ikke fall til sluket, motfall, laveste punkt er ved yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er flere fliser med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er oftest at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet, i dette tilfellet kan det også være på grunn av svikt i underlaget, noen fliser har sprukket.

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

Vann vil ikke renne til sluket på grunn av motfall på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Ved utbedring av fallforhold anbefales det at hele rommet blir renovert, dagens løsning med Aquatilplater på vegger er ikke en godkjent løsning for bruk i våtsoner.

Kostnad for utbedring av fall og ny gulvoverflate er medtatt her.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Sprekk i flis



Sprekk i flis



Sprekk i fliser

LEILIGHET 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet, det er ikke synlig tetteskikt i sluk.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ingen tegn til at det er benyttet noen form for tetteskikt under flisene. Manglende tetteskikt vil medføre skader om det oppstår en lekkasje i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må renoveres for å tåle dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



LEILIGHET 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett, servant i heldekkende porselens plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er noe fuktsvelling på skapskroget.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Anbefaler å overflatebehandle skroget før skaden utvikler seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



LEILIGHET 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i rommet med vifte i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Det er anslagsterskel på døren, medfører lite tilluft til rommet.

Manglende tilluft til rommet medfører at rommet får en unødvendig fukt belastning fordi at det tar lang tid å ventilere ut fuktig luft, dette påvirker og sliter på rommet inkludert innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, tilliggende rom er fellesrom og naboleilighet.

Vurdering av avvik:

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

Det ble foretatt overflate søk på gulv med like verdier ved dusjkabinett og ved døren. Ingen tegn til fukt.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Overflatesøk på gulv ved kabinett



Overflatesøk på gulv ved dør

KJØKKEN

LEILIGHET 2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har heltrefronter i bøk og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag.

Det er installert kjøl/fryseskap, komfyr, microovn og oppvaskmaskin.

Innredningen og hvitevarer har ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er fuktsvelling på benkeplate og på skapskrog under benkebeslaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Benkeplaten må byttes for å lukke avviket, skapskroget bør overflatebehandles for å hindre utvikling av skaden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



LEILIGHET 2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Avtrekkslette med omluft og kullfilter anses ikke som tilstrekkelig avtrekk. Over tid vil filteret bli tett som medfører at damp, fett og matlukt blir spredt rundt i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avtrekks luften føres ut gjennom yttervegg/tak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



LEILIGHET 1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Det er installert kjøl/fryseskap og komfyr.

Ukjent alder på innredning og hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er fuktsvelling på skapskroget i benkeskapet og på benkeplaten ved benkebeslaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skapskroget bør overflatebehandles for å hindre utvikling av skaden.

Benkebeslaget bør demonteres og kuttflete behandles for å hindre utvikling av skaden. Årsak til svelling i benkeplaten er trolig at det ikke er foretatt tetting av kuttfleten da det ble saget hull for beslaget.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktsvelling skapskrog



Fuktsvelling benkeplate

LEILIGHET 1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast vegg.

SPESIALROM

LEILIGHET 2 ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Rommet har belegg på gulv og malte plater på vegger og himlingen.
Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett som er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Manglende mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft medfører at det tar lang tid å få ventilert rommet.
Dør til rommet har anslags terskel, dette begrenser tilluften til rommet og reduserer effekten på ventileringen.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med en blanding av kobberør og plastrør i varerør.
Anlegget har varierende alder. Deler av anlegget er eldre enn 25 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- 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 innvendig stoppekran, kun en utvendig kran som også stenger vannet i naboboligen Oskleiva 21.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det må installeres innvendig stoppekran.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Avløpsrør

Deler av avløpsanlegget er utskiftet til plastrør, gammelt anlegg består av soilrør.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder den gamle delen av anlegget som er utført med soilrør og noe av det som er utført med plastrør, 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.
Rør for kloakklufting er ikke isolert, dette medfører at det kan oppstå kondensvann på røret som kan skade underliggende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Rør for kloakklufting må isoleres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stakepunkt bad 1 etasje

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i begge leilighetene med vinduer som kan åpnes og ventiler i vegg/himling på de fleste rommene.
Godkjent løsning da bygningen ble oppført.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert luft/luft varmepumpe på begge etasjer. Pumpene er montert nye i 2023 ifølge eier og service er utført i 2025.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder for leilighet i 2 etasjen er plassert på loftetasjen. ca 200 liter, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) etkrav 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. Berederen er plassert på et fundament med belegg og avrennings mulighet for eventuelt lekkasjevann, vannlås på dette må etterfylles regelmessig da det tørker ut og det vil medføre kloakklukt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:

Det er ikke et krav om fast tilkobling, kun en anbefaling da løsningen med stikkontakt var godkjent da boligen ble oppført. Vannlås må etterfylles regelmessig da det tørker ut og det vil medføre kloakklukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannsbereder for leilighet på 1 etasjen er plassert på vegg på badet, 110 liter, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) etkrav 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.

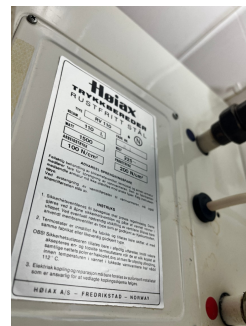
Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



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.

2 etasje.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 40A hovedsikring og 10 underkurser hvorav 1 stk 20A, 3 stk 16A, 1 stk 15A og 5 stk 10A kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Det er ikke kjent når anlegget ble installert og sist fornyet/oppgradert.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer på anlegget.

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 Rapport er ikke fremvist

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

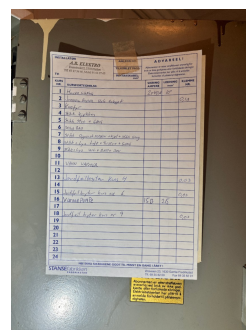
Nei

Tilstandsrapport

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?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ingen åpenbare alvorlige feil på anlegget, men på grunn av anleggets alder og manglende kunnskap på området anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kursoversikt stemmer ikke.

Elektrisk anlegg - 2

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.

1 etasje.

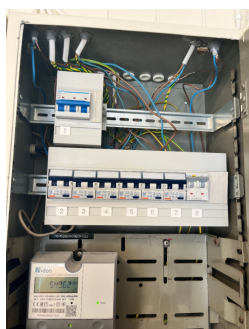
230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 32A hovedsikring og 7 underkurser hvorav 3 stk 16A, 1 stk 15A, 1 stk 13A og 2 stk 10A kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er ikke kjent når anlegget ble installert og sist fornyet/oppgradert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke fremvist samsvarserklæringer på anlegget.
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 Rapport er ikke fremvist
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

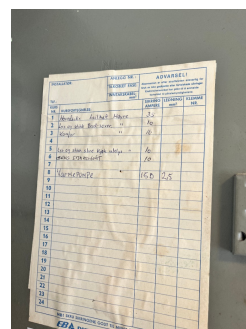
Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent
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
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?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ingen åpenbare alvorlige feil på anlegget, men på grunn av anleggets alder og manglende kunnskap på området anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Hull i skap.



Kursoversikt stemmer ikke.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarslere og slukkeapparat på begge etasjer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ut fra byggeåret ikke lagt drenering rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det er ikke gitt opplysninger om at det er etablert drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren rundt boligen

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ok fall bort fra grunnmuren, på nordsiden er det lagt kantstein langs bygningen og gaten er asfaltert og anlagt med fall slik at vann renner vekk. Det er ikke behov for strakstiltak, med det bør gjøres jevnlig vedlikehold slik at vannet lett kan renne vekk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført med betong og spare stein. Kun deler av muren er synlig for kontroll, vurderingen er derfor begrenset av dette.

TG 1 Forstøtningsmurer

Murer langs tomte grense på øst og sørside er oppført med naturstein som er murt/mørtlet sammen.



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terreng som skrå mot sør.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1950

Kommentar

Byggeåret er usikkert oppgitt i tidligere takt fra 2021

Standard

Uthuset har en normal enkel standard for formålet. Bygningen inneholder tre rom slik at det er en bod til hver boenhet. Det er innlagt strøm og lys.

Vedlikehold

Bygningen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthuset er oppført med trebjelkelag på punktfundamenter og har tregulv .

Yttervegger er oppført med enkelt bindingsverk som er kledt på utside med stående malt bordkledning med åpning mellom bordene.

Plassbygget takkonstruksjon som er tekket med bølgeblikk plater. Takrenner av aluminium g \plast nedløp. Plassbygde labankdører med et lite glassfelt. Det er innlagt strøm og lys. Enkel standard.

Taktekkingen er noe rustet og mønebeslag er i dårlig stand.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 850 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 210 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 650 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	110 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 760 000
------------------------------------	------------	------------------

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

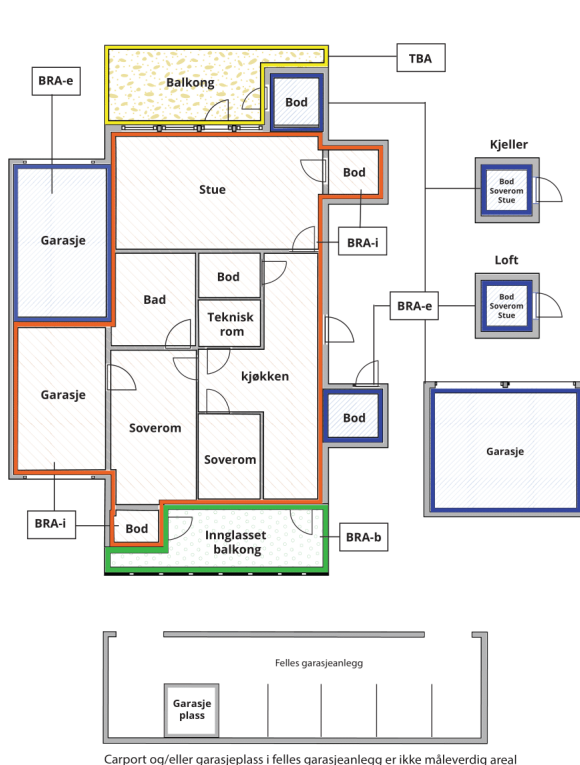
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

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)				
Loft	29			29		67	96
Leilighet 2 Etasje	97			97	10		97
Leilighet 1 Etasje	43			43	7		43
Krypkjeller							
SUM	169				17	67	236
SUM BRA	169						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft		
Leilighet 2 Etasje	Gang, soverom, toalettrom, bad/vaskerom, soverom 2, kjøkken, stue		
Leilighet 1 Etasje	Stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom		
Krypkjeller	Kryperom		

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. Gjelder uinnredet loft.

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Felles trapperom er ikke medtatt i arealberegningen.

Krypkjeller er ikke mulig å inspisere annet enn fra luke i gulvet, har ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger av bygningen i kommunens arkiver.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dører mellom boenheter og felles trappegang er ikke av godkjent type.

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: Etasjehøyde er lavere enn dagens krav, godkjent da bygningen ble oppført.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

Kommentar

Her er medtatt areal for 2 av bodene som tilhører seksjon 1.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger på bygningen i kommunens arkiver.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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)
Boligbygg med flere boenheter	140	29
Uthus	0	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Frank Hansen	Kunde
	Tormod Hansen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	66	346		1	380 m ²	Målebrev	Eiet

Adresse

Brattveien 12

Hjemmelshaver

Hamek AS

Kommentar

Areal er hentet fra målebrev datert 28.8.1986, fra tidligere takt i 2021.

Eierandel

142 / 190

Forretningsfører

Hamek AS

Organisasjonsnr

986034102

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Damhaugen i et område med mye gammel trehusbebyggelse, boligen er ifølge opplysninger i matrikkel rapport ombygget i 1979, det var før ombyggingen 2 boliger og 2 hybler i bygningen.
Det er gode solforhold og fin utsikt til festningen og deler av byen.
Tomten er felles med seksjon 2, det er plass for bilparkering ved eiendommen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i reguleringsplan med planid G-335 gjeldende fra 14.2.1991 og sentrumsplan med planid S-PLAN gjeldende fra 9.3.2017.

Om tomten

Tomten er felles for seksjon 1 og 2, seksjon 1 består av to boenheter.
Tomten er pent opparbeidet med plen og beplantning, det er oppført natursteins mur mot gate og nabo i Brattveien 10.
Det er etablert en uteplass på hjørne mot sørøst, denne har betongheller som dekke og er omkranset av natursteins mur og hekke planter.

Tinglyste/andre forhold

Ingen av betydning pr 2.9.25

Sefrak

Eiendommen er registrert som Sefrak bygning med gulv markering. Dette medfører ikke annet enn at det bør gjøres lokale vurderinger om det skal endres noe på bygningen, Det er opp til kommunen å avgjøre hva som kan tillates.

Kulturminner

Det finnes kulturminner i området, vær oppmerksom på dette om det skal gjøres noe på eiendommen med medfører feks graving. Det bør da undersøkes i forkant om det er noe å ta hensyn til.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 558 500	2025	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 200 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser. Bygningsforsikringen er felles med seksjon 2.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest utvendig vann og avløp	14.01.2003		Gjennomgått	1	Nei
Målebrev	26.08.1985		Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplaner	14.02.1991		Gjennomgått	6	Nei
Eiendoms kart	22.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger		Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiver.	Ikke gjennomgått		Nei
Område analyse	22.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
NVE	03.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Grunnbok seksjon 1	02.09.2025	Reseksjonering utført 14.8.1997	Gjennomgått	1	Nei
Grunnbok for hele eiendommen	02.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkel rapport	22.08.2025		Gjennomgått	6	Nei
Vann og avløp	22.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Vegstatus	22.08.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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 insiden 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 slitasjegrاد:** 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 ulike definisjoner 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 befaringsstidspunktet 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/personvernerklæring/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/PZ6114>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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