

Tilstandsrapport



Enebolig



Liholtbanen 8 , 1765 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 206, bnr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 13324-1716

Referansenummer: IR4255

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Brattli Takst og Byggvurdering AS

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

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppsummert vurderes boligen til å være i så dårlig stand at den bør rives og utgjør dermed en negativ verdi.
Takstprogrammet er oppbygget slik at vi ikke kan sette negativ verdi, kun 0 kroner i verdi. Kostnad for riving av bygningen stipuleres til ca 200 tusen kroner.

Det er hull i taket og flere lekkasjer som har medført store skader på underliggende konstruksjoner.
Det ble foretatt befaringsinnvendig, men gulv er så dårlig på deler av boligen på grunn av fukt, råte og soppskader at det er risikofylt å bevege der.
Det ble registrert såpass mye råteskader og soppdannelse på konstruksjon og innvendig i boligen at det vurderes at boligen ikke vil lønne seg å reparere.
Grunnmuren er heller ikke i en tilstand som medfører at den kan benyttes på nytt uten en større kostnad.

Boligen er registrert i Sefrak registeret med id nummer 1011854.

Annekset er oppført kun ca 1,3 meter fra tomte grense mot nabo i nordøst.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket var dekket av snø på befaringsdagen, det ble opplyst et det er flate eternittplater som tekking.
Det er ukjent alder på tekkingen.
Takrenner og nedløp er av stål og sink, det mangler renner på deler av taket.
Yttervegger er oppført med tømmer ut fra byggeår og det som er synlig, utvendig er boligen kledt med liggende malt bordkledning.
Plassbygget takkonstruksjon med undertak av bordtro.
Vinduer har malte trekarmen og koblede glassrammer.
Ytterdør har malt dørbord og malt trekarm.
Balkongdør har malte overflater og malt trekarm, koblet dør.
Altan er oppført med trebjelkelag fundamentert på punktfundamenter. Rekkverk har malte overflater.
Utvendig trapp er oppført av trevirke.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv består av vinylbelegg og tregulv som er malt i enkelte rom. På vegger er det malt tapet, panel og malte plater. I himlinger er det malte plater og panel.
Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.
Pipe er oppført av teglstein og er fra byggeåret, det er ikke tilkoblet over til pipen.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig trapp har lakkerte overflater.
Innvendige dører har dørbord i heltre, noen har malte overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er i dårlig stand og må totalrenoveres.
Det er fuktskader i himling og fuktsvelling på veggplater.
Hulltaking er ikke foretatt da våtsone er på yttervegg og rommet har tydelige fuktskader.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har dels malte fronter og skrog og dels heltre furufronter på folierte skrog.
Laminat benkeplate og rustfritt benkebeslag. Det er installert komfyr.
Det er ikke etablert avtrekk på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med kobberør, ukjent alder.
Synlige avløpsrør er av plast med ukjent alder.
Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes.
Varmtvannsbereder er plassert i krypekjeller, ca 120 liter, ukjent alder, men relativt ny.
230 volt elektrisk anlegg, sikringsskap ble ikke lokalisert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ukjent om det er etablert noen form for drenering rundt boligen, på oppføringstiden ble dette normalt ikke etablert, men det kan være utført i ettertid.
Grunnmur er oppført med granittstein og noe betong, basert på byggeåret fundamentert direkte på bakken av stedlige masser.
Forstøtningsmur er av naturstein.
Eiendommen ligger i terreng som skrår mot sørvest.
Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør. Avløp er i følge ferdigmelding på dette lagt nytt i 1998, ukjent alder på vannledning.

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

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger tegninger fra 1967 da det ble tilbygd et takoppløft og bygd altan.

Det finnes ikke plantegninger, kun skisser på fasader mot sørvest og øst.

Anneks

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

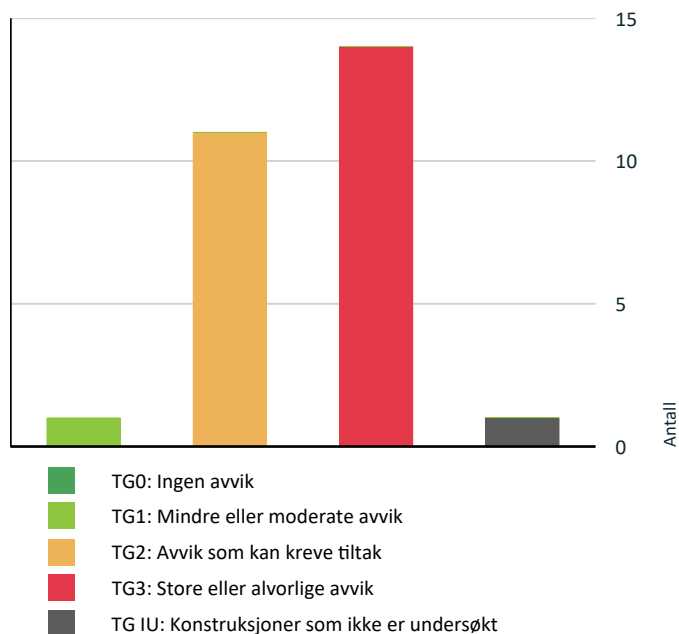
Tegninger stemmer godt med faktiske forhold, men

bygningen er ca 1.5 m² mindre enn det tegningene viser.

Bygningen er oppført kun ca 1,3 meter fra tomte grense mot nabo i nordøst.

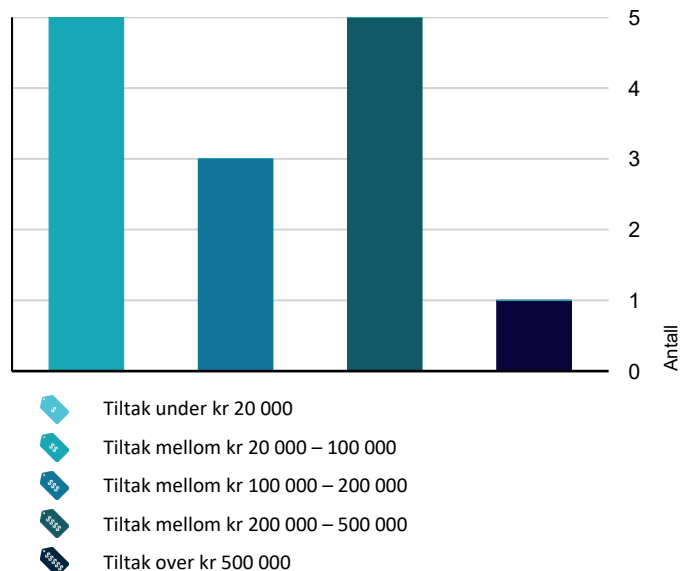
Sammendrag av boligens tilstand

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 befarings er utført fra bakkenivå. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Boligen har stått ubebodd i lengre tid og bærer sterkt preg av dette. Det er møblert og det er lagret en masse ting der som gjør det vanskelig å komme til for skikkelig kontroll da det føles usikkert hvor man trygt kan bevege seg.

Undersøkelsen er derfor noe begrenset.

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.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eier informasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er avvik i rømningsveier.

[Gå til side](#)



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



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



Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.



Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.



Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1900

Anvendelse

Standard

Boligen er i så dårlig stand at den må rives.

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er usikkert.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket var dekket av snø på befaringsdagen, det ble opplyst et det er flate eternittplater som tekking. Det er ukjent alder på tekkingen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist råteskader.

Taket har flere lekkasjer som har pågått over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om bygningen ikke skal rives må takteking og undertak legges nytt.

Eternittplater inneholder asbest, ved riving/demontering og arbeider med disse må det brukes verneutstyr. Platene må leveres til godkjent deponi.

Arbeid bør gjøres av godkjent firma for dette.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Hull i tak



Skader på himling loft



Skader på himling 1 etasje

! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av stål og sink, det mangler renner på deler av taket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.
- Utvendige beslag har utettheter.

Takrenner og nedløp er gamle og har lekkasjer, det mangler også renner på deler av boligen. Avviket medfører økt slitasje på underliggende bygningsdeler og påfører skade på disse.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut.
- Nye renner og nedløp må monteres

For å lukke avviket må renner, nedløp og utvendige beslag byttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med tømmer ut fra byggeår og det som er synlig, Utvendig er boligen kledd med liggende malt bordkledning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Bordkledningen har noe råteskader og er generelt overflate slitt.

Det er ikke etablert tilfredsstillende lufting og kledningen er stedvis avsluttet under terreng, dette medfører økt risiko for at det oppstår råteskader.

Det er synlige råteskader på konstruksjonen i forbindelse med vinduer, det kan ikke utelukkes at det er skader andre steder som ikke er synlig.

Vegg konstruksjonen er skjev, spesielt på sørvest side.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

For avklaring av omfang på skader må kledningen rives og råteskader på konstruksjon utbedres. Basert på tilstand på tak og langvarige lekkasjer må det påregnes at det er råteskader på veggkonstruksjon som ikke er funnet ved befaringen. Kostnad for utbedring vil bli så stor at det ikke vil lønne seg å utbedre.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



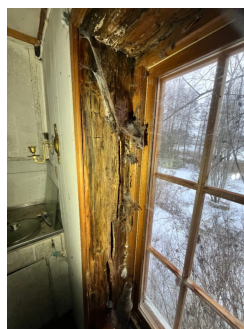
Slitt kledning



Råteskader og kledning ned under terreng



Løsnet kledning, råteskader i raftekasse



Råteskader på veggkonstruksjon

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygget takkonstruksjon med undertak av bordtro.

Vurdering av avvik:

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

Takkonstruksjonen må undersøkes ytterligere, for å få en fullgod oversikt må det rives helt både innvendig og utvendig for å komme til å få en oversikt på hva som må gjøres og hvilke skader som må utbedres. Himlinger, isolasjon, taktekking og undertak er uansett så dårlig at dette må byttes.

Det må påregnes behov for utbedringer av takkonstruksjonen basert på at det har vært lekkasjer over tid, omfang kan være så stort at det ikke vil lønne seg med utbedring og at taket må bygges nytt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fuktskader i bordtro



Fuktskader og råte i himling på loft



Fuktskader i tak over vindfang



Fuktskader i himling på bad.

TG 2 Vinduer

Vinduer har malte trekarmmer og koblede glassrammer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vinduer er generelt i dårlig stand og må påregnes byttet på kort sikt.

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

Anbefalt avstand i byggdatablad 523.701 er minimum 6mm spalte.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 3 Dører

Tilstandsrapport

Ytterdør har malt dørblad og malt trekarm.
Balkongdør har malte overflater og malt trekarm, koblet dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dørene er generelt slitt og har oppnådd forventet levetid. Glass i ytterdør er knust og det mangler glasslister på balkongdøren, disse er råtnet bort.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Dørene må byttes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Balkongdør



Ytterdør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan er oppført med trebjelkelag fundamentert på punktfundamenter. Rekkverk har malte overflater.

Årstall: 1967

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er setninger på fundamentering som har medført skjevheter på konstruksjonen, vil være vanskelig å rette opp uten å demontere alt først.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Altanen må bygges ny.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp er oppført av trevirke.

Årstall: 1967

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Trappen er skjev og er dessuten slitt

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen må fornyes når altanen bygges ny.



INNENDIG

TG 3 Overflater

Overflater på gulv består av vinylbelegg og tregulv som er malt i enkelte rom. På vegger er det malt tapet, panel og malte plater. I himlinger er det malte plater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Tilstandsrapport

Overflater er skadet av fukt i hele boligen, det er muggvekst og svartsopp på flere steder. Himlinger på loft som er utført med panel er stedvis råteskadet og soppvekst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alle overflater må rives og fornyes.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Himling i vindfang



Himling på loft



Himling i stue



Loftetasje

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvene har skjevheter.

Gulv i vindfang er i så dårlig stand at det kun kan tråkkes på gulvbjelkene, gulv mellom bjelkene er sviktet og henger ned mellom disse.

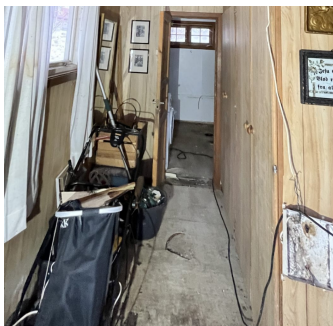
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alle gulv må rives slik at kun bjelkelaget står igjen, dette fordi at det ikke er mulig å fastslå hvordan tilstanden til bjelkelaget er uten inngrep. Basert på lekkasjer og synlige skader må det forventes at det må gjøres utskifting på hele eller deler av bjelkelaget.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Gulv i vindfang

Pipe og ildsted

Pipe er oppført av teglstein og er fra byggeåret, det er ikke tilkoblet over til pipen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pipen vurderes å være i dårlig stand over taket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipen må bygges ny om boligen skal repareres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ovn på loft, ikke tilkoblet

Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. 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.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er kun mulig å inspisere en liten del av kryperommet. Her er det innsig av vann som kommer fra terrenget nord for boligen.

Det mangler fuktsperre på grunnen i krypekjeller som kan inspiseres, dette gjelder også mest sannsynlig resten av kryperommet, det var ikke vanlig å legge fuktsperre på grunnen da boligen ble oppført.

Del av kryperommet som ikke er tilgjengelig er der det i etasjene over er størst skader og det må derfor forventes at det kan være skader på bjelkelag i denne delen av kryperommet.

Konsekvens/tiltak

- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For avklaring av tilstand må det gjøres ytterligere undersøkelser. Dette betinger at gulvene rives fra oversiden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp har lakkerte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er lav frihøyde i trappen, medfører risiko for skade.

Normale bruksmerker.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører har dørblad i heltre, noen har malte overflater.

Vurdering av avvik:

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

Dørene har normal slitasje og noen tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Rengjøring og overflatebehandling samt justering må utføres.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Badet er i dårlig stand og må totalrenoveres.

Det er fuktskader i himling og fuktsvelling på veggplater.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, synlige skader på vegger og himling og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtsone er på yttervegg og rommet har tydelige fuktskader.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har dels malte fronter og skrog og dels heltre furufronter på folierte skrog. Laminat benkeplate og rustfritt benkebeslag. Det er installert komfyr.

Vurdering av avvik:

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

Det er skader på dørblad og hengsler.

Fuktskader på skapskrog.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningen er i dårlig stand og må byttes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er ikke etablert avtrekk på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med kobberør, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Røranlegget er stedvis dårlig festet og ligger slik at det kan være risiko for at vannrør fryser.

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 ble ikke funnet stoppekran.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.

Røranlegget må fornyes om boligen skal repareres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tilstandsrapport

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

Manglende lufting kan medføre at det blir vakuum i røranlegget og at avløpet fungerer dårligere. 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. Plastrør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Røranlegget bør fornyes om boligen skal repareres.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

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

Manglende ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig inneklimate.

Konsekvens/tiltak

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

Mekanisk avtrekk fra våtrom og wc bør installeres samt etablere tilstrekkelig tilluft til disse rommene.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i krypekjeller, ca 120 liter, ukjent alder, men relativt ny.

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.

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

230 volt elektrisk anlegg, sikringsskap ble ikke lokalisert.

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 det ble installert strøm i boligen, deler av anlegget kan være fra den tiden.
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?
Ukjent
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?
Ukjent

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

10. 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 På grunn av alder og løse kabler anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det t elektriske anlegget av en godkjent installatør.

Anlegget må påregnes montert nytt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Det er ukjent om det er etablert noen form for drenering rundt boligen, på oppføringstiden ble dette normalt ikke etablert, men det kan være utført i ettertid.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Ut fra forhold i krypekjeller er det ikke etablert drenering eller den fungerer dårlig da det er fuktinnslag i arealet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hvis boligen skal repareres må det etableres drenering og fuktsikring rundt ny grunnmur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Grunnmur er oppført med granittstein og noe betong, basert på byggeåret fundamentert direkte på bakken av stedlige masser.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Fundamenteringen er utført med naturstein.

Det er setnings sprekker på muren og løs murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Om grunnmur skal benyttes på nytt må det påregnes relativt stor kostnader for utbedringer.



Sprekker og setningsskader.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

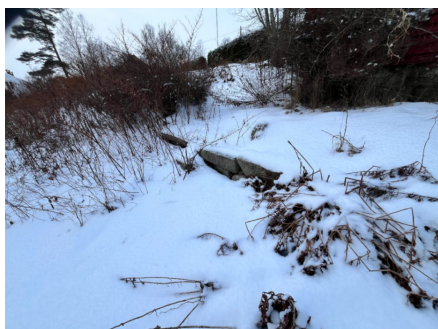
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Murene var delvis dekket av snø på befaringstidspunktet, det ble registrert normale sprekker og setninger basert på alderen på murene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe utbedringer på murene.



Terrenghorhold

Eiendommen ligger i terreng som skrå mot sørvest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget på nordside av boligen har fall inn mot grunnmuren, det er anbefalt at terreng inntil boliger skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmur, dette er ikke tilfredsstillende her.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør. Avløp er i følge ferdigmelding på dette lagt nytt i 1998, ukjent alder på vannledning.

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

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Vann og avløpsanlegg må undersøkes av fagkyndig om det skal benyttes.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslersutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

Vinduer på loftetasjen er for små og tilfredsstillende ikke krav til rømningsveier, ved brann kan dette medføre at man blir innestengt og ikke kommer seg ut av boligen, avvik må utbedres.

På grunn av det elektriske anleggets alder og tilstand anbefales det at anlegget blir kontrollert av fagkyndig og godkjent installatør virksomhet. Det kan være feil på anlegget som medfører fare for liv som ikke er oppdaget da undertegnede ikke er fagkyndig på området.

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 som har høy risiko for radon i inneluften.

Røykvarslere og slukkeapparat er av eldre modell og må fornyes.

Det er betydelige mengder med mugg og fuktskader i boligen, opphold i boligen vil være helseskadelig.

Det mangler håndløper på vegg i trapp. Da boligen ble oppført var det ingen bygningslov som regulerte dette. Det er ikke krav til utbedring, konsekvens av avviket er risiko for fallskader.

Eiendommen ligger i et område markert med aktsomhets grad for jord og flom skred på østlig del av eiendommen. Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen og de som oppholder seg der.

Rekkverket på altan er lavere enn dagens krav på 1 meter og krav på 90 cm som var da altanen ble oppført. Konsekvens av avviket er risiko for fallskader. Rekkverk på utvendig trapp er lavere enn dagens krav på 90 cm og krav da altanen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Vurder sikring mot flom på eiendommen.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.

Innvendige forhold i boligen med tanke på langvarig fukt og muggvekst medfører at boligen bør rives og bygges ny.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

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

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 450 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	850 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	850 000
------------------------------------	------------	----------------

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

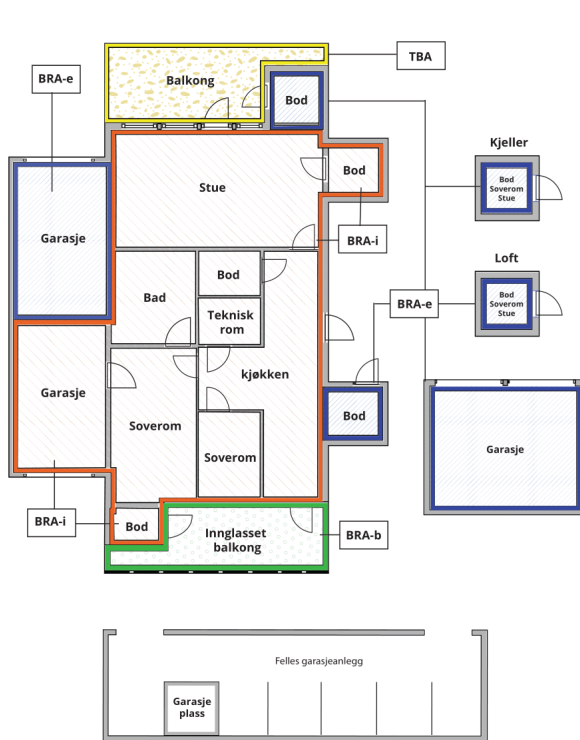
Hva er måleverdig areal?

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)				
Loft	5			5		2	7
Etasje	53			53	8		53
Krypkjeller							
SUM	58				8	2	60
SUM BRA	58						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
Etasje	Vindfang, bad/vaskerom, gang, bod, stue, kjøkken		
Krypkjeller			

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.

Det er kun areal i forbindelse med takoppløftet som utgjør målbart areal.

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger fra 1967 da det ble tilbygd et takoppløft og bygd altan.

Det finnes ikke plantegninger, kun skisser på fasader mot sørvest og øst.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		50		50	
Kjeller		23		23	
SUM		73			
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Verksted, hvilerom, vindfang	
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer godt med faktiske forhold, men bygningen er ca 1.5 m² mindre enn det tegningene viser.
Bygningen er oppført kun ca 1,3 meter fra tomte grense mot nabo i nordøst.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Geir Arne Brattli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	206	19		0	3645.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Liholtbanen 8

Hjemmelshaver

Fagermo Lisbeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Liholt ca 15 minutters kjøring fra Halden sentrum. Det er kort avstand til sjøen med fine bademuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

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 kommuneplanenes arealdel 2023-2035. planid G-KPLAN gjeldende fra 4.3.2024
Eiendommen ligger i hensynsone H320_2 som betyr mulig fare for flomvann. Områdenavn L178. Dette gjelder østlige del av tomten.

Om tomten

Tomten er stor og skrå mot sørvest ned mot sjøen.
Tomten er opparbeidet med diverse steinmur, plenarealer og noe beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
875 500	2026	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.

Forsikring

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

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

1996

Kommentar

Standard

Bygningen har en normal god standard for formålet, den er isolert og det er innlagt strøm.

Vedlikehold

Det er behov for diverse utbedringer på bygningen.

Beskrivelse

Bygningen er oppført på ringmur av betong og punktfundamenter av betong. Det er kjeller under ca halve bygningen, det er gruset gulv i denne. Etasjeskille er utført med trebjelkelag med vinylbelegg som gulv overflater, på del som er fundamentert på punktfundamenter er det stubbeloft av asfaltplater. Yttervegger har 10 cm isolert bindingsverk som er kledt utvendig med liggende malt bordkledning og innvendig med panel.

Takkonstruksjon som er opplagt på limtre bæring langs møne på ca halvparten av arealet og selvbærende prefabrikkerte takstoler på øvrig del, undertak av asfalt impregnerte plater(sutakplater). Taket er teknet med betongstein, lakkerte aluminium takrenner og nedløp. Pipe har heldekkende beslag over tak.

Vinduer har koblede glassrammer og malte trekarmen utvendig, innvendig er vinduene trehvite. Ytterdører har malte isolerte dørblad og malte trekarmen, dør til verksted er 2 fløyet og er i dårlig stand.

Det er mønt himling i den ene delen av bygningen.

Pipe er oppført med lettklinker elementer, det er ikke tilkoblet vedovn.

Det er montert en liten kjøkkeninnredning i verkstedet, denne har heltrefronter og folierte skrog, laminat benkeplate. Det er installert komfyr, avtrekkshette, kjøll/frysenskap og oppvaskmaskin, men det er ikke innlagt vann og avløp.

Elektrisk installasjon er lagt som skjult anlegg, 230 volt, automatsikringer med 32A hovedsikring og 4 underkurser hvorav 1 stk 25A til 3 faset utvendig stikkontakt og 3 stk 16A kurser.

Det er/har vært en liten lekkasje i forbindelse med pipen, dette er synlig langs pipen, i kjeller det er det er skade i panel himlingen og fukt i panelet samt fuktmerker på gulvbjelker. Det ble tatt hull i himlingen for å kontrollere eventuelle råteskader på bjelkelaget. Måling i gulvbjelke viser 19 vektprosent, dette betyr at det er forhold for at det kan oppstå råteskader og muggvekst, himlingen bør rives for ytterligere kontroll av omfang på skade.

Det er noe skader på vegg overflate i hvilerommet.

Det er ikke laget lufting i nedkant på vegger bak bordkledning, dette kan medføre skader på kledning og veggkonstruksjon.

Det er skade på 2 fløyet ytterdør.

Vorteplast på grunnmuren er ikke avsluttet med tilhørende toppliste, dette medfører at det kan komme vann og snø inn bak fuktsikringen på muren.

Det kan være andre feil på bygningen som ikke er oppdaget.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.01.2026		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger bolig	13.04.1967		Gjennomgått	4	Nei
Tegning anneks	06.03.1996		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest Anneks	25.07.1996		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigmelding avløp	22.03.1998		Gjennomgått	3	Nei
Regulering	04.03.2024		Gjennomgått	60	Nei
Vann- og avløpsverk	26.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Brannforebyggende enhet	26.01.2026	Det har ikke vært utført tilsyn og feiling senere år.	Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport	26.01.2026		Gjennomgått	6	Nei
Områdeanalyse	26.01.2026		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	
2	26.02.2026	
3	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.