

Tilstandsrapport



Enebolig



Tors vei 28 , 1781 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 64, bnr. 107

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 27.02.2026

Rapportdato: 10.03.2026

Oppdragsnr.: 13324-1717

Eiendomsverdi ref nr: FV9657

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

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein, ut fra opplysninger i takst fra 2023 er tekkingen fra byggeåret, men rengjort og malt med maling for formålet, såkalt tak fornying.

Taket er befart fra bakkenivå, inspeksjon på taket på så gammel betongstein medfører risiko for å skade denne. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Undertak er utført med bordtro og papp fra byggeåret. Det er ikke noen tegn til lekkasje på taket.

Takrenner og nedløp av stål. Luftte hatter av stål. Pipe har heldekkende beslag over tak. Ukjent alder på disse bygningsdelene. Deler av boligen er forblendet med fasadestein fra byggeåret.

Yttervegger er oppført med bindingsverk som er isolert med inntil 25 cm, vegger bak forblending stein er isolert med 15 cm.

Utside er kledt med luftet stående bordkledning som er beiset, denne er montert ny i 2025.

Takkonstruksjon er utført med plassbygde selvbærende takstoler. Isolert med glava mellom sperrer og sydde matter på kryss over dette.

Undertaket er av bordtro, det er diverse eldre fuktmerker i bordtroen. Det er ikke etablert luftespalter i raftekassen, men er montert 2 stk 133 mm ventiler på hver side.

Det er laget luftespalte i bunn på gavelvegg og det er montert ventiler i gavel veggene, luftingen på kaldloftet vurderes som tilstrekkelig med disse tiltakene.

Vinduer i innbygd balkong er eldre vinduer og har noe slitasje, noen har trekarmer og noen har aluminiums karmer.

Det er ett vindu med koblet glassramme i kjeller, dette er fra byggeåret.

I kjeller er det generelt vinduer med 2 lags glass og pvc karmer med unntak av ett vindu på det lille soverommet som har 3 lags glass og malte trekarmer.

Vinduer med pvc karm er ca 8 år gamle ut fra opplysninger, vindu med 3 lags glass er montert nytt i 2025.

Vinduer har 3 lags glass og malte trekarmer på 1 etasjen, alle byttet i 2025.

Ytterdør har malte isolerte dørblad og malte trekarmer, dør på 1 etasje ny i 2025.

Balkongdør mellom stue og innglasset balkong samt dør fra soverom er montert ny i 2025.

Balkongdører i innglasset balkong er eldre dører og har noe slitasje. Ytterdør i kjeller er ukjent alder på, døren har malt isolert dørblad og malte trekarmer.

Altan, terrasse på bakkeplan og innglasset balkong er oppført med impregnerte materiale/konstruksjoner.

Trapp til hovedinngang og trapper fra altan og innglasset balkong er utført med impregnerte materialer.

Trappen til hovedinngang er ny i 2026. TG0

Ukjent alder på øvrige trapper av trevirke. TG1

Trapp til kjeller er av betong som er malt, ukjent alder på denne. TG1

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Det er laminat på gulv i alle rom på 1 etasjen.

På vegger og himlinger er det malte plater.

Etasjeskille er utført med trebjelkelag, gulv i kjeller er støpt, stue i kjeller har tilfarerkonstruksjon.

Gulv konstruksjonene er fra byggeåret, i kjeller er tilfarerkonstruksjon ny i 2024.

Pipe er oppført med lettklinker elementer, ny vedovn i stue på 1 etasje og åpen peis i stue på kjeller.

Vedovn i stue er nylig endret plassering på, arbeidet er godkjent av tilsynsmyndighet (brannvesen).

Pipen ble pusset på nytt i forbindelse med dette arbeidet.

Det er laminat på gulv, malte plater på vegger og himlinger.

Tilfarer konstruksjon på stue.

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll i hjørne mot nordøst uten å finne tegn til fukt eller skader.

Målt 10,4 vektprosent i svill på veggen som defineres som tørt.

Innvendig trapp har malte overflater og teppebelegg på inntrinn og opptrinn.

Trappen er fra byggeåret, men er overflate behandlet og teppebelegg montert i 2026.

Innvendige dører har malte slette dørblad.

Dører i 1 etasjen montert i 2026 og dører i underetasje i 2024.

Dør mellom boenheter har brannklasse EI30 og lydklasse Rw28dB, montert i 2024.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etasje.

Det er ikke opplyst når rommet ble renover, men i tidligere tilstandsrapport er det opplyst at gjeldende forskrift er 1997-2010.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene.

Dagens eier har montert ny skapinnredning, himling og nytt vindu i rommet i 2025-26.

Det er fliser på vegger med ukjent alder og spileplater av eik i himlingen med ledlys striper montert i 2026.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt, kun 4mm fall til sluket målt fra gulv ved døren.

Det er noe lokalt motfall til sluk under servantskapet, ca 3mm.

Det er plastsluk i rommet og tetteskikt er utført med smøremembran, det er synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett og servant i heldekkende plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog.

Skapinnredning og servant med blandebatteri er montert nytt i 2025.

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg og tilluft under døren.

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

Vaskerom utleie

Det er ikke opplyst når rommet ble renover, men i tidligere tilstandsrapport er det opplyst at gjeldende forskrift er 1997-2010.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag av betong. Fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 1:100

Oppvarming i rommet med stråleovn på vegg.

Beskrivelse av eiendommen

Det er plastsluk i rommet med synlig membran i sluk.
Sluk ser ut for å være fra byggeåret.
Det er ikke mulig å se om det er benyttet slukmansjett.
Rommet er utstyrt med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.
Utstyret er fra byggeåret og har derfor oppnådd en vesentlig del av forventet levetid, men det fungerer.
Det er naturlig ventilasjon i rommet via ventil i vegg og tilluft under dør. Normal løsning da boligen ble oppført.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende rom utgjør våtsone på bad.

Bad utleie

Det er ikke opplyst når rommet ble renover, men i tidligere tilstandsrapport er det opplyst at gjeldende forskrift er 1997-2010.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene.
Det er baderomsplater med flisdekor på vegger og malte plater i himlingen.
Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Fall til sluket målt fra gulv ved døren utgjør 15mm.
Det er plastsluk i rommet med synlig membran i sluk.
Sluk ser ut for å være fra byggeåret.
Det er ikke mulig å se om det er benyttet slukmansjett.
Tetteskikt/membran på vegger er utført med baderomsplater.
Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant på skapinnredning med folierte fronter og skrog.
Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg, tilluft under dør.
Normal løsning da boligen ble oppført.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende rom utgjør våtsone på vaskerom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1 etasje.
Kjøkkeninnredningen inkludert hvitevarer er montert ny i 2026. Det er malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med kompositt benkebeslag.
Det er installert stekeovn, microovn, induksjon kokeapp, oppvaskmaskin, kjøøl/frysenskap, vannstoppesystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avkast over tak.

Utleidel.

Kjøkkeninnredningen inkludert hvitevarer er montert ny i 2024. Det er malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med kompositt benkebeslag.
Det er installert stekeovn, kokeapp, oppvaskmaskin, kjøøl/frysenskap, vannstoppesystem og komfyrvakt.
Det er en liten skade på benkeplaten som blir utbedret før salg.
Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er i hovedsak utført med kobberør, plastrør er benyttet til kjøkken i kjeller.
Store deler av anlegget er fra byggeåret. Det meste av anlegget er montert skjult.
Avløpsanlegget er utført med plastrør med varierende alder, deler av anlegget er fra byggeåret.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger på enkelte rom og vinduer som kan åpnes.
Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken som benyttes ved behov.
Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet i kjeller. ca 200 liter

ukjent alder men eldre enn 20 år.
230 volt elektrisk anlegg som er sikret med 63A lastbryter både på hoveddel og utleidel og 50A overbelastningsvern.
Anlegget har egen måler til utleidel og 21 underkurser hvorav 1 stk 32A, 2 stk 20A, 10 stk 16A, 5 stk 15A og 3 stk 10A kurser.
Det aller meste av anlegget i utleidel er utskiftet i 2024 i følge eier.
Hele anlegget er utskiftet i 2026 på 1 etasjen inkludert arealer i kjeller som tilhører hoveddelen i boligen i følge eier.
Det er lagt ny tilførsels kabel fra sikringsskap til utvendig skap for fremtidig utskifting av anlegg i garasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.
I følge opplysninger fra tidligere eier er dreneringen rundt boligen fra 2007, arbeidet er opplyst utført som egeninnsats.
Grunnmur er oppført med lettklinkerblokker som er pusset på utside.
Ukjent fundamentering.
Eiendommen ligger i terreng som skrår lett mot vest.

Vann og avløpsanlegget er utført med plastrør og er fra byggeåret.
Tilkoblet kommunalt anlegg.

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 inn klima 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 5 650 000

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.

Tegninger stemmer ikke med faktiske forhold.

Takoverbygg for adkomst til ytterdør i kjeller er ikke med på tegningene. Altan er ikke med på tegningene. Ett stort vindu i stue på 1 etasjen er tatt vekk. Utvendige endringer kan være søknads pliktige, bør undersøkes ytterligere.

Innvendig planløsning stemmer ikke helt med faktiske forhold, enkelt vegger er flyttet/ fjernet, dette er ikke søknads pliktige endringer.

Garasje

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

Tegningen stemmer ikke med faktiske forhold, det er montert dør i vegg mot øst, denne er ikke med på tegningen.

Fasadeendringer kan være søknads pliktige.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger på bygningen.

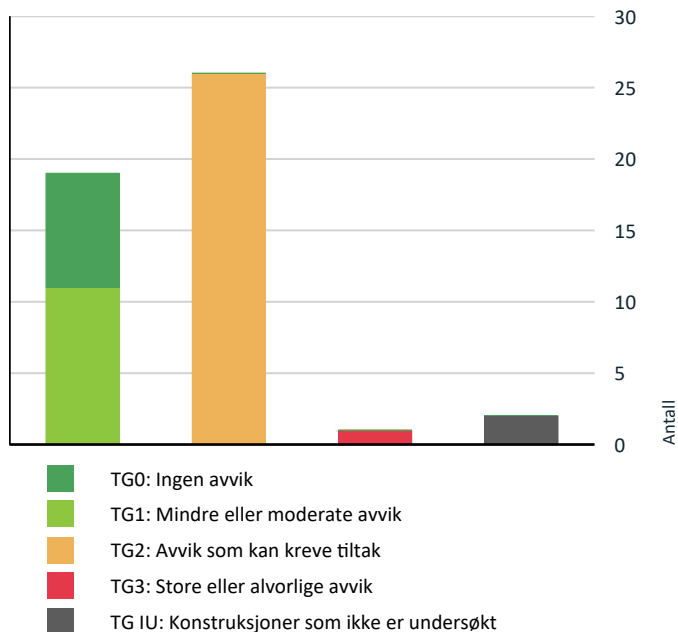
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger på bygningen.

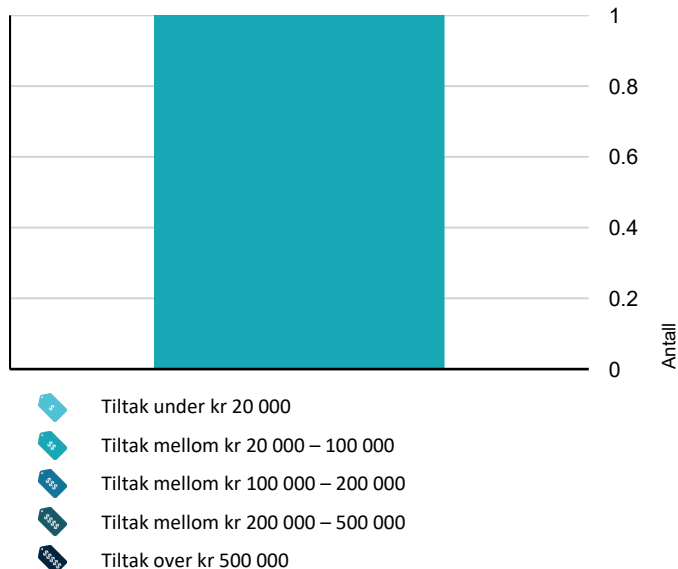
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom utleie > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad utleie > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 1

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom utleie > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom utleie > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad utleie > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad utleie > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad utleie > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! 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 påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1976

Kommentar

Midlertidig brukstillatelse utstedt i juni 1976.

Anvendelse

Standard

Boligen har en normal god standard for byggeåret.

Vedlikehold

Boligen er godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	I 1 etasjen er alt nytt med unntak av badet, alle overflater på gulv, vegger og himling er nye. alt elektrisk er nytt, vann og avløp er nytt. Yttervegger er utført og etterisolert over mur forblending, det er montert ny vindsperre og ny bordkledning. Vinduer, balkongdør og ytterdør er byttet. Ny himling med ledlys på bad i 1 etasjen.
2024	Modernisering	Boligen er renover i årene 2024-2025. Sommeren 2024 ble kjelleren skadet av avløpsvann som kom opp av slukene. Underetasjen ble sanert og tørket og det ble satt inn tilbakeslags ventil på avløp for å hindre dette for ettertiden. Kjelleren er deretter innredet på nytt, alle rom unntatt bad og vaskerom ble laget nytt, bad og vaskerom ble tørket og godkjent av sanerings firma som uskadet i forbindelse med dette.
2017	Ombygging	Etablert utleie leilighet i kjeller, årstall er noe usikkert.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein, ut fra opplysninger i takst fra 2023 er tekkingen fra byggeåret, men rengjort og malt med maling for formålet, såkalt tak fornying.

Taket er befart fra bakkenivå, inspeksjon på taket på så gammel betongstein medfører risiko for å skade denne. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Undertak er utført med bordtro og papp fra byggeåret. Det er ikke noen tegn til lekkasje på taket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen og undertak av papp har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid. Risiko for lekkasjer øker med alder på tekkingen.

Overflate behandlingen som er utført på betongstein vil normalt forlenge den forventet levetiden noe.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av stål. Lufte hatter av stål. Pipe har heldekkende beslag over tak. Ukjent alder på disse bygningsdelene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke montert snøfangere. I følge byggdatablad 525.931 er det ikke nødvendig med snøfangere på denne type ru tekking ved takfall under 27 grader. Renner er kun inspisert fra bakkenivå, det er ikke mulig å si om disse er montert med fall til nedløp og om de er tette da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Det bør undersøkes om takrenner har lekkasjer når det er nedbør.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Deler av boligen er forblendet med fasadestein fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke laget drenerings åpninger i nedkant på vegger med fasadestein. Manglende drenerings åpninger i bunn på forblending med teglstein kan medføre skader på veggen innenfor da vann som trenger inn bak forblendingen ikke kan renne ut. I følge eier var det ingen tegn til skader på bindingsverk og vegger bak forblendingen, kontrollert fra innside da innvendig kledning på vegger ble byttet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det etableres drenerings åpninger og det må undersøkes hvordan løsningen er utført mellom topp grunnmur og underkant av forblendings stein.

Det skal ligge en papp eller beslag inn mot vegg av bindingsverk som fører eventuelt vann ut i drenerings åpningene.



Underkant av forblendings stein



Sprekk i forblending



Mangler drenerings åpninger

TG 1 Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Yttervegger er oppført med bindingsverk som er isolert med inntil 25 cm, vegger bak forblending stein er isolert med 15 cm. Utside er kledt med luftet stående bordkledning som er beiset, denne er montert ny i 2025.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takkonstruksjon er utført med plassbygde selvbærende takstoler. Isolert med glava mellom sperrer og sydde matter på kryss over dette. Undertaket er av bordtro, det er diverse eldre fuktmerker i bordtroen. Det er ikke etablert luftespalter i raftekassen, men er montert 2 stk 133 mm ventiler på hver side. Det er laget luftspalte i bunn på gavelvegg og det er montert ventiler i gavel veggene, luftingen på kaldloftet vurderes som tilstrekkelig med disse tiltakene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tettet med papp rundt pipe gjennomføringen, underside av pipebeslag er synlig, dette kan medføre at det driver inn vann eller snø rundt pipen. Det er ingen tegn til skade som følge av dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tetting rundt pipe bør utføres for å sikre at det ikke kan oppstå lekkasje.



Manglende tetting rundt pipe



Eldre fuktmerker ved tak gjennomføring for kloakklufting

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i innbygd balkong er eldre vinduer og har noe slitasje, noen har trekarmer og noen har aluminiums karmer. Det er ett vindu med koblet glassramme i kjeller, dette er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene i innbygd balkong er noe slitt, men vil fungere fint for formålet med normalt vedlikehold. Vindu med koblet glass ramme i kjeller vil også fungere og kunne brukes med normalt vedlikehold, men dette har lavere isolerings evne enn ett nytt vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

I kjeller er det generelt vinduer med 2 lags glass og pvc karmer med unntak av ett vindu på det lille soverommet som har 3 lags glass og malte trekarmer. Vinduer med pvc karm er ca 8 år gamle ut fra opplysninger, vindu med 3 lags glass er montert nytt i 2025.

TG 0 Vinduer - 1 - 2

Beskrivelse

Vinduer har 3 lags glass og malte trekarmer på 1 etasjen, alle byttet i 2025.

TG 0 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterdør har malte isolerte dørblad og malte trekarmer, dør på 1 etasje ny i 2025.
Balkongdør mellom stue og innglasset balkong samt dør fra soverom er montert ny i 2025.

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Balkongdører i innglasset balkong er eldre dører og har noe slitasje.
Ytterdør i kjeller er ukjent alder på, døren har malt isolert dørblad og malte trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er en liten kosmetisk skade i overflate på ytterdør i kjeller og det er liten oppkant under døren med hensyn til vann og snø, dette kan medføre at det trekker inn vann under døren.

Dører i innglasset balkong er eldre og har noe slitasje merker, men dørene vil fungere fint for formålet med normalt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på liten avstand under dør til kjeller, viktig at sluk utenfor dør rengjøres og fungerer fint, anbefaler utbedring av skade på dørbladet.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan, terrasse på bakkeplan og innglasset balkong er oppført med impregnerte materiale/konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Undertak på innglasset balkong har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Ingen tegn til lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstand på undertak bør undersøkes ytterligere.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til hovedinngang og trapper fra altan og innglasset balkong er utført med impregnerte materialer.

Trappen til hovedinngang er ny i 2026. TG0

Ukjent alder på øvrige trapper av trevirke. TG1

Trapp til kjeller er av betong som er malt, ukjent alder på denne. TG1

Tilstandsrapport



Trapp til kjeller



Trapp hovedinngang



Trapp fra innglasset balkong



Trapp fra altan

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Det er laminat på gulv i alle rom på 1 etasjen.
På vegger og himlinger er det malte plater.

Årstill: 2026

Kilde: Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er utført med trebjelkelag, gulv i kjeller er støpt, stue i kjeller har tilfarerkonstruksjon.
Gulv konstruksjonene er fra byggeåret, i kjeller er tilfarerkonstruksjon ny i 2024.

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.

Planavvik på stue i 1 etasjen utgjør 30mm målt i hele rommet. Det er stedvis litt knirk i gulvet.

I øvrige rom på 1 etasjen er avvikene under 15mm målt i hele rommet.

Planavvik i kjeller er små, under 10mm målt i de enkelte rommene.

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.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe er oppført med lettklinker elementer, ny vedovn i stue på 1 etasje og åpen peis i stue på kjeller.

Vedovn i stue er nylig endret plassering på, arbeidet er godkjent av tilsynsmyndighet (brannvesen).

Pipen ble pusset på nytt i forbindelse med dette arbeidet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er laminat på gulv, malte plater på vegger og himlinger.

Tilfarer konstruksjon på stue.

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll i hjørne mot nordøst uten å finne tegn til fukt eller skader.

Målt 10,4 vektprosent i svill på veggen som defineres som tørt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke lagt dampsperre på innside av innforede vegger i kjelleren, basert på anbefalinger i byggdatablad 523.111 skal det være dampsperre når det kun er isolert på innside av grunnmuren. Eier opplyser at det er montert svartpapp på innside av grunnmur i stuen, dette kan medføre noe kondensvann.

I byggdatablad 523.133 er det anbefalt at lettklinkervegger (grunnmur) som innføres og isoleres på innside også må være pusset/slemmet på innsiden før innkledning.

Ut fra opplysning fra eier er veggene pusset/slemmet på innside.

Generelt anbefales det at grunnmurer som dette isoleres mer på utsiden enn på innsiden. Kun innvendig isolering medfører større risiko for kondensvann og økt risiko for avskalling av utvendig puss da det tar lengre tid for muren å tørke opp, fordi at det blir mindre varme fra innsiden.

Det er ikke mulig å si om det er fuktsperre og isolasjon mot grunnen under betonggulvet, selv om dette er etablert må det påregnes at det kan oppstå fukt oppsug fra undersiden, også via såler/fundamentering på boligen.

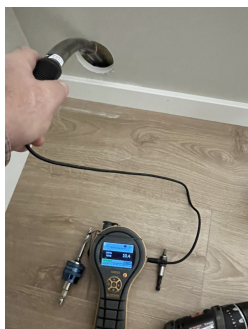
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som fremtidig tiltak anbefales å etterisolere grunnmuren utvendig.

Generelt er det ikke anbefalt å ha tilfarer konstruksjon i eldre kjellere som dette på grunn av risiko for fukt fra undersiden.

Vær oppmerksom på denne risikoen.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp har malte overflater og teppebelegg på inntrinn og opptrinn.

Trappen er fra byggeåret, men er overflate behandlet og teppebelegg montert i 2026.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

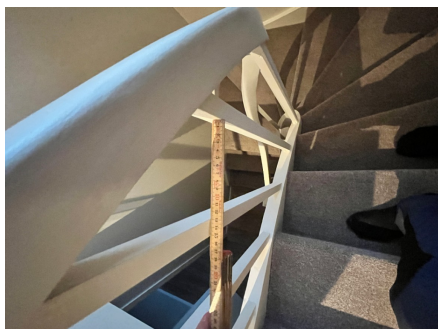
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk er for lavt ut fra krav da boligen ble oppført og dagens krav som er 90 cm.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav, tillatt da boligen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk må bygges høyere for å lukke avviket.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører har malte slette dørblad.

Dører i 1 etasje montert i 2026 og dører i underetasje i 2024.

Dør mellom boenheter har brannklasse EI30 og lydklasse Rw28dB, montert i 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er ikke opplyst når rommet ble renovert, men i tidligere tilstandsrapport er det opplyst at gjeldende forskrift er 1997-2010.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene.

Dagens eier har montert ny skapinnredning, himling og nytt vindu i rommet i 2025-26.

1 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger med ukjent alder og spileplater av eik i himlingen med ledlys striper montert i 2026.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

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

Det er sprekk i en flis på vegg under toalettet, usikker årsak, kan komme av svikt på underlaget. Bør undersøkes ytterligere.

Konsekvens/tiltak

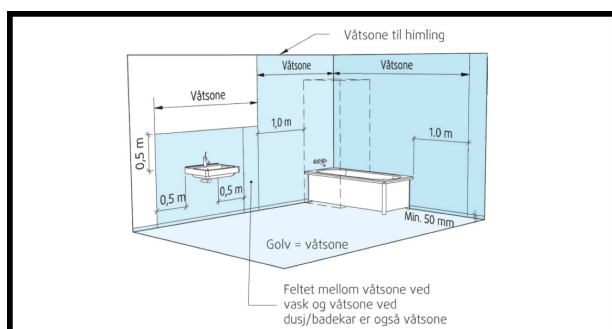
- Andre tiltak:

Rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjkabinett.

Foringer og listverk bør males med våtromsmaling.



Sprekk i flis



Omfang våtzone

1 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt, kun 4mm fall til sluket målt fra gulv ved døren.

Det er noe lokalt motfall til sluk under servantskapet, ca 3mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er lite fall til sluk på gulvet, gulvet er nesten flatt, det er noe lokalt fall under dusjkabinettet, men ikke i henhold til krav på 1:50 i nedslagsfelt for dusj. Høydeforskjell sluk til oppkant ved dør er mindre enn 25mm, kun 4mm, fallforholdene i rommet medfører en risiko for at det kan renne vann ut under døren ved en lekkasje og at det vil samles noe vann under servant på grunn av motfall der.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet og tettesjikt er utført med smøremembran, det er synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Vurdering av avvik:

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

Membran tettesjiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 15 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett og servant i heldekkende plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog. Skapinnredning og servant med blandebatteri er montert nytt i 2025.

Vurdering av avvik:

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

Manglende dreneråpning for innebygd vannsisterner kan medføre at en lekkasje/kondensvann inne i veggen ikke blir oppdaget før det har oppstått større skade.

Konsekvens/tiltak

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

Det må gjøres ytterligere undersøkelser, det kan være benyttet en sisterner løsning som ikke krever dreneråpning.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

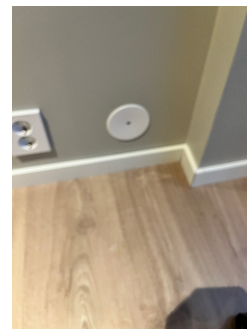
Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg og tilluft under døren.

1 ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJELLER > VASKEROM UTLEIE

Generell

Beskrivelse

Det er ikke opplyst når rommet ble renovert, men i tidligere tilstandsrapport er det opplyst at gjeldende forskrift er 1997-2010.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene.

KJELLER > VASKEROM UTLEIE

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vanninntak med stoppekran er plassert litt inne i vegg og delvis tildekket av fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Avviket krever ikke strakstiltak, men ved behov for utskifting av stoppekran vil dette medføre ekstra arbeid.



KJELLER > VASKEROM Utleie

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet på underlag av betong. Fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 1:100
Oppvarming i rommet med stråleovn på vegg.

KJELLER > VASKEROM Utleie

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet med synlig membran i sluk.
Sluk ser ut for å være fra byggeåret.
Det er ikke mulig å se om det er benyttet slukmansjett.

Vurdering av avvik:

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

Membran tetteskiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 15 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen eller omfanget av denne.

Manglende membran eller feil utførelse kan medføre fuktskader.

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

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 tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Ved renovering, påse at alle arbeider dokumenteres.



Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM Utleie

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Utstyret er fra byggeåret og har derfor oppnådd en vesentlig del av forventet levetid, men det fungerer.



KJELLER > VASKEROM Utleie

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon i rommet via ventil i vegg og tilluft under dør. Normal løsning da boligen ble oppført.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilerings medfører at rommet får en unødvendig fukt belastning fordi at det tar lang tid å ventilere ut fuktig luft.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM Utleie

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende rom utgjør våtsone på bad.

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.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD UTLEIE

Generell

Beskrivelse

Det er ikke opplyst når rommet ble renoveret, men i tidligere tilstandsrapport er det opplyst at gjeldende forskrift er 1997-2010. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene.

KJELLER > BAD UTLEIE

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomsplater med flisdekor på vegger og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjkabinett.



KJELLER > BAD UTLEIE

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Fall til sluket målt fra gulv ved døren utgjør 15mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Høydeforskjell sluk til oppkant ved dør er mindre enn 25mm, kun 15mm.

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

Bom medfører at flisen lettere brytes/brekkes om den får hard belastning.

Det er lite fall til sluk på gulvet, generelt mindre enn 1:100, det er noe lokalt fall under dusjkabinettet, men ikke i henhold til krav på 1:50 i nedslagsfelt for dusj.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hull i flisen ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

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

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD Utleie

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet med synlig membran i sluk.

Sluk ser ut for å være fra byggeåret.

Det er ikke mulig å se om det er benyttet slukmansjett.

Tetteskikt/membran på vegger er utført med baderomsplater.

Vurdering av avvik:

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

Membran tetteskiktet på gulv har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 15 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen eller omfanget av denne.

Manglende membran eller feil utførelse kan medføre fuktskader.

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Ved renovering, påse at alle arbeider dokumenteres.



Eldre plast sluk

KJELLER > BAD Utleie

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant på skapinnredning med folierte fronter og skrog.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD UTLEIE

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg, tilluft under dør. Normal løsning da boligen ble oppført.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig ventileringsmedfører at rommet får en unødvendig fukt belastning fordi at det tar lang tid å ventilere ut fuktig luft.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > BAD UTLEIE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende rom utgjør våtsone på vaskerom.

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.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen inkludert hvitevarer er montert ny i 2026. Det er malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med kompositt benkebeslag. Det er installert stekeovn, microovn, induksjon koketopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, vannstoppesystem og komfyrvakt.

Årstill: 2026

Kilde: Eier



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avkast over tak.

Årstill: 2026

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > KJØKKEN Utleie

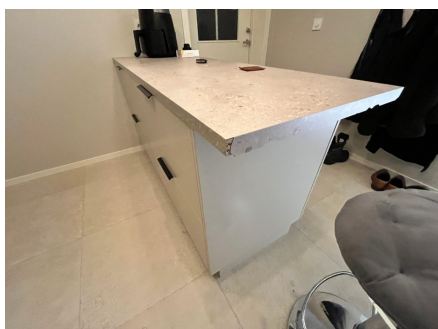
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen inkludert hvitevarer er montert ny i 2024. Det er malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med kompositt benkebeslag. Det er installert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, vannstoppesystem og komfyrvakt. Det er en liten skade på benkeplaten som blir utbedret før salg.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Løst laminat på ende av benkeplate.

KJELLER > KJØKKEN Utleie

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningsanlegget er i hovedsak utført med kobberør, plastrør er benyttet til kjøkken i kjeller. Store deler av anlegget er fra byggeåret. Det meste av anlegget er montert skjult.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsanlegget er utført med plastrør med varierende alder, deler av anlegget er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Stakeluke bør etableres.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger på enkelte rom og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken som benyttes ved behov.

Vurdering av avvik:

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

Manglende ventilasjon kan medføre kondensvann på vinduer og dårlig innneklima.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet i kjeller. ca 200 liter, ukjent alder men eldre enn 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Levetid for beredere varierer, opptil 50 år kan normalt regnes.

Konsekvens/tiltak

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

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 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.

Beskrivelse

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med 63A lastbryter både på hoveddel og utleiedel og 50A overbelastningsvern.

Anlegget har egen måler til utleiedel og 21 underkurser hvorav 1 stk 32A, 2 stk 20A, 10 stk 16A, 5 stk 15A og 3 stk 10A kurser.

Det aller meste av anlegget i utleiedel er utskiftet i 2024 i følge eier. Hele anlegget er utskiftet i 2026 på 1 etasjen inkludert arealer i kjeller som tilhører hoveddelen i boligen i følge eier.

Det er lagt ny tilførsels kabel fra sikringsskap til utvendig skap for fremtidig utskifting av anlegg i garasje.

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.

2026 Hele anlegget utskiftet i 1 etasjen i 2026.

Det aller meste av anlegget i kjeller ble utskiftet i 2024.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer i boligmappa.no

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Anlegget ble sist kontrollert av DLE i 2012.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

I følge opplysninger fra eier er alle arbeider utført av godkjent installatør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

I følge opplysninger fra tidligere eier er dreneringen rundt boligen fra 2007, arbeidet er opplyst utført som egeninnsats.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er oppført med lettklinkerblokker som er pusset på utside.
Ukjent fundamentering.

! TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i terreng som skrår lett mot vest.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløpsanlegget er utført med plastrør og er fra byggeåret.
Tilkoblet kommunalt anlegg.

Vurdering av avvik:

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

Plast rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.
Det er montert tilbakeslags ventil på avløpsanlegget i 2024.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det må påregnes at stikkledninger må legges om i fremtiden, men når dette må gjøres er det vanskelig å si noe om. Anlegg har passert sin normale levetid.

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

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. 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.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Brann slukke apparatet er eldre enn 10 år, må kjøpes nytt.

Eiendommen ligger i nært BRA veien som tidvis er mye trafikkert, noe støy fra dette må påregnes.

Det mangler håndløper på vegg i trapp og rekkverket er lavere enn dagens krav på 90 cm. Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm som er dagen krav. Da boligen ble oppført var det krav til håndløper på vegg og at rekkverk skulle være minst 90 cm høyt. Det var ikke spesifikke krav til åpninger i rekkverk. For å lukke avviket må rekkverk lages høyere og det må monteres håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 250 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	380 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	290 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	80 000

Bod

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

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 640 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

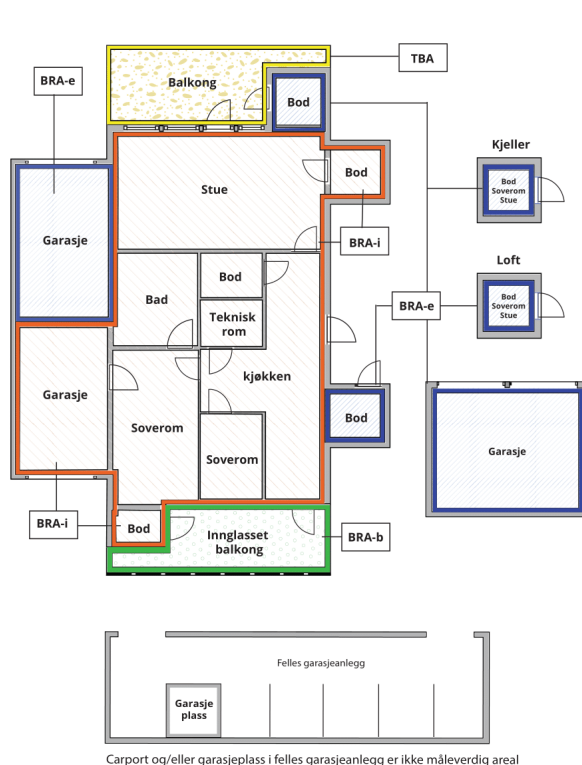
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	95		16	111	39
Kjeller	95			95	
SUM	190		16		39
SUM BRA	206				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller	Trapperom hoveddel, soverom hoveddel, bod hoveddel, kjøkken utleie, gang utleie, stue utleie, vaskerom utleie, bad utleie, bod utleie, soverom utleie, soverom utleie		

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.
Innglasset balkong er målt inkludert areal av yttervegg.
Etasjehøyde i kjeller 2,2meter
Etasjehøyde i 1 etasje 2,32 meter

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer ikke med faktiske forhold.
Takoverbygg for adkomst til ytterdør i kjeller er ikke med på tegningene. Altan er ikke med på tegningene. Ett stort vindu i stue på 1 etasjen er tatt vekk. Utvendige endringer kan være søknads pliktige, bør undersøkes ytterligere.
Innvendig planløsning stemmer ikke helt med faktiske forhold, enkelt vegger er flyttet/ fjernet, dette er ikke søknads pliktige endringer.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke funnet noen ulovlige forhold på boligen, skille mellom hoveddel og utleiedel er utført med godkjent brann skille konstruksjon i følge eier.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningen stemmer ikke med faktiske forhold, det er montert dør i vegg mot øst, denne er ikke med på tegningen. Fasadeendringer kan være søknads pliktige.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Bygningen er plassert helt inntil tomte grensen, takutstikk inne på naboeiendommen. Garasjen er byggesøkt og godkjent, men det er ikke fremvist situasjonsplan som viser hvilken plassering som ble godkjent, bør undersøkes ytterligere.

Bod

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger på bygningen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygningen er plassert nærmere tomte grensen enn 1 meter som er vilkår om det skal være fritatt byggesøknad.

Bod

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger på bygningen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygningen er plassert utenfor tomte grense.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Kristian Schea Bergersen	Kunde
27.2.2026	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Kristian Schea Bergersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	64	107		0	966.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tors vei 28

Hjemmelshaver

Bergersen Kristian Schea

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Karrestad ved B R A veien med adkomst via Tors vei. Det er kort avstand til Låby barneskole og gåavstand til dagligvare butikker, høgskolen på Remmen og ungdomsskolen på Strupe.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei, felles med Tors vei 24

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 eldre reguleringsplan med planid G-514 Karrestad, gjeldende fra 29.8.1972.

Eiendommen omfattes av bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035 gjeldende fra 4.3.2024

Områdenavn BA30.

Om tomten

Tomten skrår lett i retning mot vest, den er opparbeidet med plen og noe beplantning, det er gruset gårdsplass med plass for parkering og gruset adkomst til ytterdører, her er det også lagt noe betongheller.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 291 600	2025	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1979

Kommentar

Årstall er hentet på tegninger.

Standard

Garasjen har en normal enkel standard for formålet.

Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført på støpt plate.

Yttervegger er oppført med bindingsverk som er kledt med stående malt bordkledning og dels med murt forblendings stein.

Vinduer med enkle glass i malte trekarmen.

Selvbærende plassbygde takstoler med bordtro og pappshingel tekking, takrenner og nedløp av plast. Leddheiseport i tre med malt utside. Malt uisolert ytterdør av tre.

Det er innlagt strøm og lys, normal enkel standard.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Bygningen har en normal enkel standard fro formålet.

Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthuset er oppført med trebjelkelag på punktfundamenter og har gulv av impregnerte terrassebord.

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

Plassbygget takkonstruksjon med sperrer, taket er tekking med metall plater. Plassbygget labankdør.

Enkel standard ikke innlagt strøm.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Bygningen er oppført med meget enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen er i dårlig stand.

Beskrivelse

Bygningen har meget enkel standard og er i dårlig stand.

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	25.02.2026		Gjennomgått	7	Nei
Brannforebyggende enhet	08.09.2025	Siste tilsyn utført 6.2.25 Siste feiing utført 13.6.22	Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplaner	29.08.1972		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger bolig	21.12.1974	Tegninger har noe forskjellige datoer.	Gjennomgått	4	Nei
Tegning garasje	12.09.1979		Gjennomgått	1	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	30.03.2023		Gjennomgått	24	Nei
Ferdigattest bruksendring av rom i kjeller.	14.12.2022		Gjennomgått	2	Nei
Midlertidig brukstillatelse	01.06.1979		Gjennomgått	3	Nei
Eiendoms kart	08.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Vann- og avløpsverk	08.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæringer		26.11.24 2.3.26	Gjennomgått	2	Nei
Matrikkel rapport	08.09.2025		Gjennomgått	6	Nei
Område analyse	08.09.2025		Gjennomgått	3	Nei
Vei status	08.09.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført 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.