

Tilstandsrapport



Enebolig



Glimmerveien 39, 1784 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 98, bnr. 1096

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 231 m²



Befaringsdato: 23.07.2025

Rapportdato: 12.08.2025

Oppdragsnr.: 13324-1651

Referansenummer: WD3882

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Brattli Takst og Byggvurdering AS

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

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arkitekt tegnet bolig med særpreg og meget fin beliggenhet med god utsikt og gode solforhold.

Det meste er originalt slik boligen ble oppført, dette betyr at bygningsdeler har oppnådd en alder der en må forvente at det blir behov for utbedringer/utskifting på relativt kort sikt. For ytterligere informasjon om dette se tilstandsvurderingen.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein, besiktiget fra bakkenivå, terrasser og fra stige.

Takrenner er utført med sinkrenner som er skjult. Nedløp av sink. Ytterveggene i stue og bibliotek er i hovedsak oppført med Leca hulmur, det vil si 15cm Leca, 10 cm mineralull og 15 cm Leca som er slemmet og malt på utside og innside. Deler av veggene har kompakt Lecamur uten noe isolasjon i følge tegninger. Øvrige yttervegger er i hovedsak oppført med 15cm Leca utvendig med 10 cm isolert bindingsverk innenfor. Gavler er utført med bindingsverk som er kledd med malt stående bordkledning.

Garasjevegger er oppført med kompakt Leca uten isolasjon. informasjon om dette er hentet på tegninger.

Taket er oppført med sperrer opplagt limtrebjelke i mønet og på yttervegger. I følge tegninger er konstruksjonen oppbygd med følgende beskrevet fra underside.

ca 73x148mm sperrer, panel (synlig himling), 48x148mm sperre, 150 mm isolasjon, forhudnings papp som vindsperre, lekter for 50mm lufting, su takplater med 12mm klemlekter og 36mm lekter for takstein tekkingen.

Vinduer er fra byggeåret og har 2 lags isolerglass i malte trekarmer, 3 lags glass i stuer/bibliotek.

Ytterdører har beise overflater, hovedinngang er 2 fløyet med vinduer på hver side som har blyglass.

Balkongdører har beise overflater og 2 lags isolerglass, dør på master bedroom er 2 fløyet.

Balkong skyvedører har beise trekarmer og 3 lags isolerglass.

Ytterdør fra vaskerom og dør til garasje har beise overflater og trekarmer.

Det er oppført en stor altan/terrasse på sør-sørvest side av boligen, oppført med impregnerte materialer som er beiset.

Rekkverk har beise overflater.

Utvendig trapp er utført med impregnerte materialer.

Arealer i svalgang mellom hovedinngang og garasjedør har fliser som overflate.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett fra byggeåret på gulv i stue og spisestue, parketten er montert på tilfarer konstruksjon, ny parkett på master bedroom på betong underlag. I hall og bibliotek er det fliser, belegg på øvrige rom unntatt bod og badstue der det er betong overflate. På vegger er det synlige murvegger i stue, spisestue, bibliotek og hall, på øvrige rom er det tapet og malt tapet med unntak av bod der det er ubehandlede sponplater og badstue der det er panel. I himlinger er det panel med synlig takkonstruksjon i alle rom der det er mønt himling.

Gulv i boligen består av et grovstøpt dekke med tilfarer konstruksjon i stue og spisestue. Konstruksjonen er isolert med 15 cm i følge tegninger.

Øvrig del av boligen har støpt gulv som er isolert med Lecakuler i sekker i følge tegninger.

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier over 200 bq.

Pipe er oppført med lettklinkerelementer, det er montert ny vedovn i stue i 2024 og det er en åpen peis i biblioteket og ute på terrassen.

Pipen har sokkelbeslag på tak og beslag på toppen av pipen.

Innvendige dører har beise helle dørblad og trekarmer.

Garasjen er integrert under samme tak som boligen, men har utvendig adkomst.

Det er støpt stålglatt gulv, vegger og himling er kledd med ubehandlede plater.

Det er innlagt strøm og lys og garasjeporter har fjern betjente åpner.

Porter og ytterdør har beise overflater, vindu har malte trekarmer og 2 lags glass.

Porter, dør og vindu har normal slitasje for alder. Ukjent alder på portåpner.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerommet er originalt slik det ble oppført, gjeldende forskrift 1969.

Det er vinyltapet på vegger og panel i himlingen.

Det er vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegger på underlag med varmekabler. Fall til sluk målt fra gulv ved dør til gangen utgjør 25mm.

Det er plastsluk i rommet og belegg på gulv og vinyltapet på vegger som tetteskikt.

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

Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i himling som er tilkoblet kanal med avkast over tak. Tilluft under døren.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, tilliggende rom i våtsone er et bad.

Bad

Badet er originalt slik det ble oppført, gjeldende forskrift 1969.

Det er flis på vegger og panel i himlingen.

Det er vinylbelegg på gulvet på underlag med varmekabler, belegget har oppbrett på vegg. Fall til sluket utgjør 11mm målt fra gulv i hjørne under vindu.

Det er plastsluk i rommet og vinylbelegg som tetteskikt på gulv og ukjent tetteskikt på vegger.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg, gulvmontert toalett og servant på veggbraketter.

Noe av utstyret ser ut for å være byttet.

Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i himling som er tilkoblet kanal med avkast over tak. Tilluft under døren.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, tilliggende rom i våtsone er vaskerom.

Master bad

Badet er originalt slik det ble oppført, gjeldende forskrift 1969.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er ikke synlig membran i forbindelse med sluket. Fall er ikke tilfredsstillende, deler av gulvet har mot fall til sluket.

Det er plastsluk i rommet, det er ikke synlig tetteskikt/membran i forbindelse med sluk.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg, gulvmontert toalett, badekar og servant på veggbraketter.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har mekanisk avtrekk via ventil i himling med avkast over tak.

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tilliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise fukt eller tegn til skader. Målt 7,8 vektprosent med pigger i svill som defineres som tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har beisede heltrefronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert induksjon koketopp, stekeovn, microovn og oppvaskmaskin. Enkelte hvitevarer er byttet.

Det er kjøkkenventilator med avkast over tak.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom har belegg på gulvet og panel på vegger og himling. Kjøleaggregat med ukjent alder, fungerer.

Badstue er ikke helt ferdig bygd, det er montert panel på vegger og himling og det er montert ovn, men det er kun betong overflate på gulvet.

Badstue ovn er montert, ikke testet, aldri brukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med kobberør.

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i himlinger på soverom. Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Det er montert servanter i omkleddningsrommet.

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet, ca 200 liter og fra byggeåret.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer.

Anlegget har 63A hovedsikring og 24 underkurser hvorav 2 stk 25A, 21 stk 16A og 1 stk 10A kurs.

Det er montert røykvarslere i korridor ved soverommene og på kjøkken, slukkeapparat fra 2024.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Det er ikke etablert drenering rundt boligen, kun rør for takvann.

Ringmuren er oppført i betong som er forskalet og tilpasset fjellgrunnen.

Eiendommen ligger i terreng som skråer mot sørvest, sørøst og nordvest.

Tomten inntil boligen er planert flat på alle sider i varierende grad.

Utvendige vann og avløpsanlegg er utført med plastrør, tilkoblet kommunalt anlegg.

Det er opplyst at det ved mye regn blir noe vannansamling i innkjørselen, men det renner vekk før det kommer inn mot boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 5 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

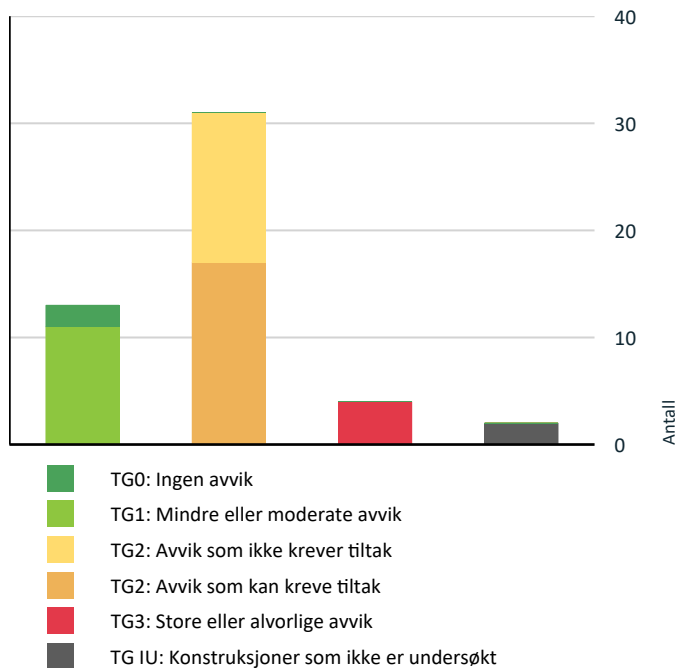
Enebolig

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

Tegninger stemmer godt med faktiske forhold.

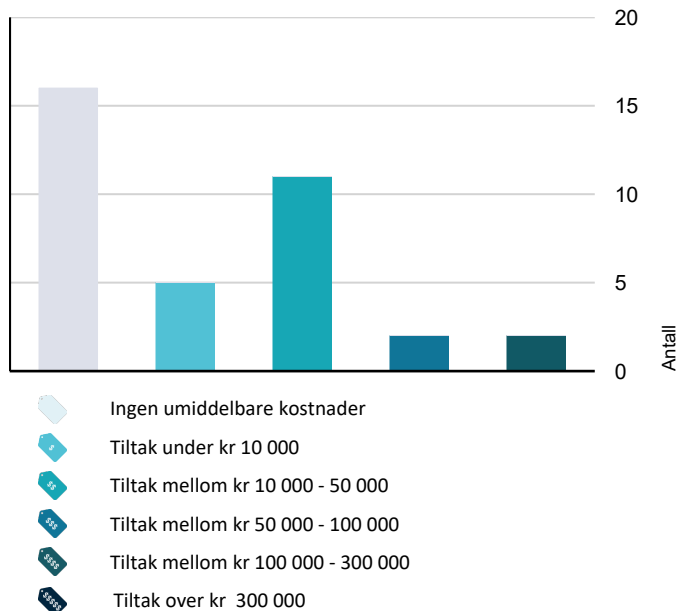
Sammendrag av boligens tilstand

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, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Opplysninger om årstall for utbedringer er oppgitt på befaringen.

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, eier informasjon er derfor begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Master bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1982

Kommentar

Ferdigattest utstedt 3.12.82

Standard

Boligen har en normal god standard for byggeåret.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein, besiktiget fra bakkenivå, terrasser og fra stige.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taket med papptekking er mosegrodd, groing på taktekingen medfører økt risiko for lekkasjer og reduserer levetiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når takteking 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.

Taket bør rengjøres og kontrolleres ytterligere i forbindelse med dette, det kan være skader på stein som ikke er oppdaget.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Nedløp og beslag

Takrenner er utført med sinkrenner som er skjult. Nedløp av sink.

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 ikke montert snøfangere. I følge bygghandboken 525.931 er det ikke nødvendig med snøfangere på denne type ru tekking ved takfall under 27 grader. Renner og nedløp har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Ytterveggene i stue og bibliotek er i hovedsak oppført med Leca hulmur, det vil si 15cm Leca, 10 cm mineralull og 15 cm Leca som er slemmet og malt på utside og innside. Deler av veggene har kompakt Lecamur uten noe isolasjon i følge tegninger. Øvrige yttervegger er i hovedsak oppført med 15cm Leca utvendig med 10 cm isolert bindingsverk innenfor. Gavler er utført med bindingsverk som er kledd med malt stående bordkledning. Garasjevegger er oppført med kompakt Leca uten isolasjon. informasjon om dette er hentet på tegninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det finns ikke dreneringshull i nedre kant av utvendig forblending.

Det er noe råteskader på bordkledning enkelte steder.

Manglende drenerings åpninger i bunn på veggene kan utgjøre et problem, om det kommer vann inn bak den ytre Leca vegg vil ikke dette kunne renne ut av vegg.

Det skal ifølge byggdatablad 542.301 fra 1978 og 21.201.2 fra 1968 være drenerings åpninger i bunn på vegg med en avstand på ca 1 meter.

Veggene med som er oppført som hulromsmur er murt opp til høyde med overkant av vinduer, topp på vegg består av en hel stein som dekker over begge murvangene, dette vil medføre noe kuldebro i toppen på vegg. På toppen av dette er det montert en limtrebjelke som bæring over vinduer og ytterdører og anlegg for taksperer. Denne er heller ikke isolert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet kledning må byttes for å lukke avviket.

Konsekvens av manglende drenering i bunn på vegg er at det kan oppstå fuktskader, der muren er oppført med en utvendig og en innvendig murt vegg (hulromsveg) med mellomliggende mineralull vil mineralullen kunne bli fuktig og miste sin isolasjonsevne og vann/fukt kan trenge inn i tilfarergulv der dette er benyttet.

Der det er benyttet skallmur med bindingsverk innenfor denne kan avviket medføre skader på bindingsverk og på gulv med tilfarerkonstruksjon.

Løsningen med kompakt mur på toppen av hulroms veggene og øvrige kompakte vegger samt uisolert limtre på toppen av veggene medfører kuldebroer som gir økte kostnader for oppvarming og øker risikoen for skader som følge av kondensvann.

Det bør gjøres tiltak for drenering av ytterveggene og ytterligere undersøkelser ved hulltaking mot murte vegger og i tilfarerkonstruksjon anbefales.

Kostand ytterligere undersøkelser er medtatt.

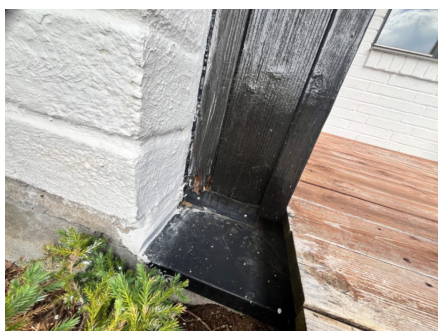
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ingen drenering i bunn på skallmur konstruksjon



Hulromsmur mot stue og kompakt mur mot spisestue.



Råteskade

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taket er oppført med sperrer opplagt limtrebjelke i mønet og på yttervegger. I følge tegninger er konstruksjonen oppbygd med følgende beskrevet fra underside.

ca 73x148mm sperrer, panel (synlig himling), 48x148mm sperre, 150 mm isolasjon, forhudnings papp som vindsperre, lekter for 50mm lufting, su takplater med 12mm klemlekter og 36mm lekter for takstein tekkingen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindsperre har løsnet på på vegg på kaldloft over bod ved kjøkken.

Det gjøres oppmerksom på at konstruksjonen er lite isolert sammenlignet med dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindsperre bør utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vinduer

Vinduer er fra byggeåret og har 2 lags isolerglass i malte trekarmen, 3 lags glass i stuer/bibliotek.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer er montert direkte ned på sålebank av skifer, anbefalt avstand i bygghandboken 523.701 er minimum 6mm spalte/dryppkant fra underkant av vindu ned til sålebank, avviket øker risiko for råteskader på karmen og økt behov for vedlikehold.

Det er minst 12 glassruter som er punktert, ingen ruter har sprukne glass.

Det er merker etter kondensvann på enkelte vinduer, innvendig kondensering på glass er vanlig og kommer av for lite utlufting. Dette sliter og kan lage skader på vinduskarmen og glassrammer. Pakninger er enkelte steder slitte og for korte, medfører trekk.

Vinduene har generelt normal slitasje og har noe behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Ved utskifting av vinduer, påse at det blir laget en spalte ned mot sålebank.

Utvendig overflatebehandling og utbedring av pakninger på enkelte vinduer er nødvendig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Merker etter kondensvann



Skade på karm og kort pakning



Vindu helt ned på sålebank, slitt utside.

Dører

Ytterdører har beiseide overflater, hovedinngang er 2 fløyet med vinduer på hver side som har blyglass.

Balkongdører har beiseide overflater og 2 lags isolerglass, dør på master bedroom er 2 fløyet.

Balkong skyvedører har beiseide trekarmer og 3 lags isolerglass.

Ytterdør fra vaskerom og dør til garasje har beiseide overflater og trekarmer.

Vurdering av avvik:

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

Dør på vaskerom og hovedinngang har noe luftlekkasje. Det mangler beslag under dør til vaskerom og det er ikke tettet/isolert under døren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene må justeres, eventuelt bytte pakninger.

Dører med glass har oppnådd en alder der en må forvente glass punktering.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dør til vaskerom

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er oppført en stor altan/terrasse på sør-sørvest side av boligen, oppført med impregnerte materialer som er beiset.

Rekkverk har beiseide overflater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverk er under 90 cm som var kravet da boligen ble oppført, dagens krav er 1 meter, det er kun krav om rekkverk der fallhøyde er mer enn 0,5 meter. Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav, løsningen var tillatt da boligen ble oppført. Trevirket har noe sprekker og slitasje, noe behov for utskifting må påregnes. Rekkverk og gulv hadde noe skjevheter på befaringsdagen, dette er opprettet etter befaringen ifølge opplysninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er behov for noe utbedringer/vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekker i trevirket



Sprekker i trevirket



Overflate slitt

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp er utført med impregnerte materialer. Arealer i svalgang mellom hovedinngang og garasjedør har fliser som overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapp og rekkverk er noe overflate slitt, det er ikke krav om rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatebehandling anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Det er parkett fra byggeåret på gulv i stue og spisestue, parketten er montert på tilfarer konstruksjon, ny parkett på master bedroom på betong underlag. I hall og bibliotek er det fliser, belegg på øvrige rom unntatt bod og badstue der det er betong overflate. På vegger er det synlige murvegger i stue, spisestue, bibliotek og hall, på øvrige rom er det tapet og malt tapet med unntak av bod der det er ubehandlede sponplater og badstue der det er panel. I himlinger er det panel med synlig takkonstruksjon i alle rom der det er mønt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er en flis som er sprukket i bibliotek.

Det er diverse fuktmerker på parkett etter vannsøl i forbindelse med blomsterpotter.

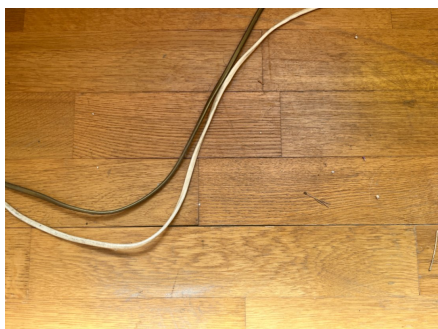
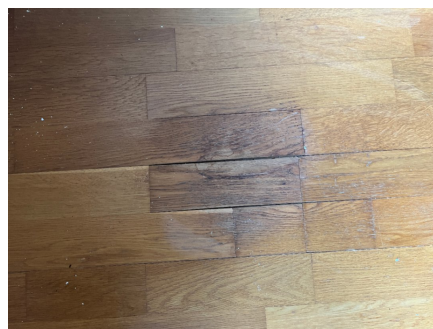
For øvrig vurderes det å være normale bruksmerker på overflater

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe behov for oppussing og utbedringer av skadet flis og fuktmerker på parkett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv i boligen består av et grovstøpt dekke med tilfarer konstruksjon i stue og spisestue. Konstruksjonen er isolert med 15 cm i følge tegninger. Øvrig del av boligen har støpt gulv som er isolert med Lecakuler i sekker i følge tegninger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Planavvik ble kontrollert i bibliotek, totalt avvik målt i hele rommet utgjør 13mm.

Planavvik i stue utgjør 9mm målt i hele rommet.

Planavvik på master bedroom utgjør 25mm målt i hele rommet.

Planavvik i omkleddingsrom utgjør 20mm målt i hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Radon

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier over 200 bq.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

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

Kontroll utført med sporfilm i 1997 viste et årsmiddel nivå på 234Bq/m3.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen.

Det er flere måter å løse dette på, mekanisk avtrekk kan være en løsning, balansert ventilasjon en løsning.

Kostnad avhenger av hvilket tiltak som velges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe er oppført med lettklinkerelementer, det er montert ny vedovn i stue i 2024 og det er en åpen peis i biblioteket og ute på terrassen.

Pipen har sokkelbeslag på tak og beslag på toppen av pipen.



TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendige dører har beisede heltre dørblad og trekarmen.

Vurdering av avvik:

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

Det er enkelte dører som tar i karmen og trenger justering.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre innvendige forhold

Garasjen er integrert under samme tak som boligen, men har utvendig adkomst. Det er støpt stålglattet gulv, vegger og himling er kledd med ubehandlede plater. Det er innlagt strøm og lys og garasjeporter har fjern betjente åpnere. Porter og ytterdør har beisede overflater, vindu har malte trekarmen og 2 lags glass. Porter, dør og vindu har normal slitasje for alder. Ukjent alder på portåpnere.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er originalt slik det ble oppført, gjeldende forskrift 1969.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er vinyltapet på vegger og panel i himlingen.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

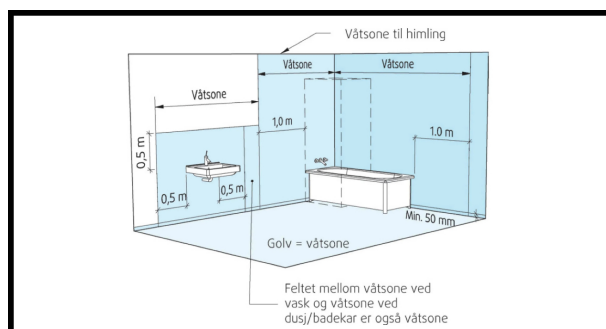
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vedrørende dør i våtsone, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dør i våtsone



Omfang våtsone

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegger på underlag med varmekabler. Fall til sluk målt fra gulv ved dør til gangen utgjør 25mm.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet og belegg på gulv og vinyltapet på vegger som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilfredsstillende tettet rundt rørgjennomføring i vegg, medfører at vann kan komme inn i veggen.
Det er en skade på gulvbelegget ved ytterdøren, medfører at vann kan komme inn under belegget.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Det må tettes rundt rørgjennomføring i vegg og skadet belegg må utbedres eller byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rørgjennomføring



Skade på belegg

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak nå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i himling som er tilkoblet kanal med avkast over tak. Tilluft under døren.

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, dette påvirker og sliter på rommet inkludert innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, tilliggende rom i våtsone er et bad.

Vurdering av avvik:

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

Det ble foretatt overflatesøk på gulv og vegger i våtsone.

Konsekvens/tiltak

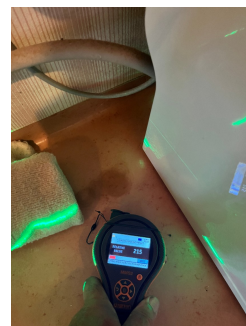
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det er noe fuktutslag på gulv. Ved utbedring/bytte av belegg i rommet bør det undersøkes om det er fukt i betonggulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ved skadet belegg



Ved vaskemaskin

ETASJE > BAD

Generell

Badet er originalt slik det ble oppført, gjeldende forskrift 1969.

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Det er flis på vegger og panel i himlingen.

Vurdering av avvik:

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

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

Det er fukt i nedkant på veggen i dusjsone, årsak er utett løsning i overgang vegg /gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

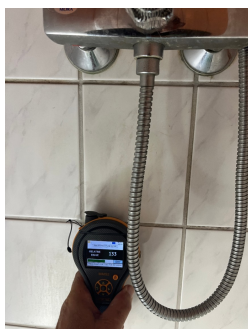
Tilstandsrapport

Rommet bør renoveres på relativt kort sikt, montering av dusjkabinett anbefales som tiltak frem til rommet renoveres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu i våtsone



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulvet på underlag med varmekabler, belegget har oppbrett på vegg. Fall til sluket utgjør 11mm målt fra gulv i hjørne under vindu.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet og vinylbelegg som tettesjikt på gulv og ukjent tettesjikt på vegger.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjiktet har oppnådd forventet levetid.

Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Fukt under belegg tilsier at det bør gjøres tiltak med renovering av rommet på relativt kort sikt.

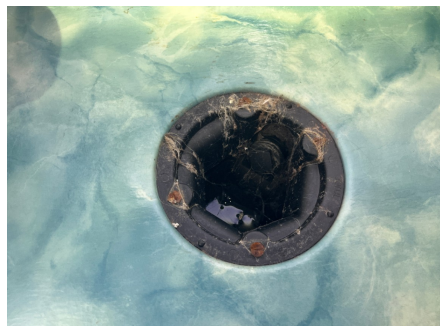
Konsekvens/tiltak

- 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.

Rommet bør renoveres på relativt kort sikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Fukt under belegg



Lav oppbrett rundt rør.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg, gulvmontert toalett og servant på veggbraketter.
Noe av utstyret ser ut for å være byttet.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i himling som er tilkoblet kanal med avkast over tak. Tilluft under døren.

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, dette påvirker og sliter på rommet inkludert innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, tilliggende rom i våtsone er vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Det ble foretatt overflatesøk på gulv og vegger i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Noe fuktutslag på gulv i dusjsone. Ved renovering av rommet bør det undersøkes om det er fukt i betonggulvet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



På vegg under blandebeholder



På gulv ved døren til gang



På gulv ved sluk



På gulv ved sluk

ETASJE > MASTER BAD

Generell

Badet er originalt slik det ble oppført, gjeldende forskrift 1969.

ETASJE > MASTER BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

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

Store sprekker i overgang gulv/vegg medfører ofte at membranen også sprekker og blir utett.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

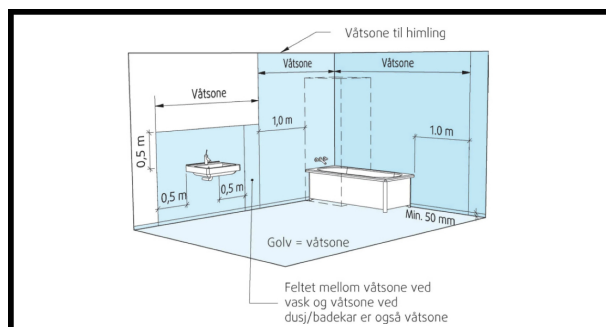
Basert på størrelse på sprekk vurderes det at også membranen kan ha sprukket og at tetteskiktet i rommet dermed ikke er intakt. Rommet må renoveres. Kostnad for nye fliser på vegg medtatt her.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

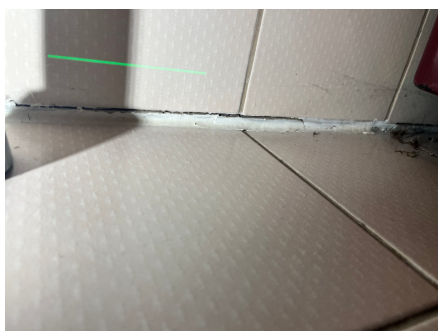
Tilstandsrapport



Vindu i våtsone



Omfang våtsone



Sprekker i elastisk fuge

ETASJE > MASTER BAD

TG 3 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er ikke synlig membran i forbindelse med sluket. Fall er ikke tilfredsstillende, deler av gulvet har mot fall til sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

På oppføringstiden var krav til gulv på bad og vaskerom at gulvet skal være vanntett og det skal være tilstrekkelig fall til sluket. Det er sprukne fliser og sprekker i elastisk fuge.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det må legges nye fliser når fall er utbedret

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE > MASTER BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk i rommet, det er ikke synlig tetteskikt/membran i forbindelse med sluk.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke mulig å fastslå om det er membran/tetteskikt i rommet, om dette er etablert er den mest trolig skadet da det har vært setninger i gulvet langs ytterveggen og membran er derfor trolig ikke tett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må renoveres med nytt tetteskikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > MASTER BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg, gulvmontert toalett, badekar og servant på veggbraketter.

ETASJE > MASTER BAD

Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via ventil i himling med avkast over tak.

ETASJE > MASTER BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tilliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise fukt eller tegn til skader. Målt 7,8 vektprosent med pigger i svill som defineres som tørt.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har beisede heltrefronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert induksjon koketopp, stekeovn, microovn og oppvaskmaskin. Enkelte hvitevarer er byttet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er noe fuktsvelling i benkeskap og slitasje på vegger over benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe behov for utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktsvelling/bruksmerker i benkeskap.



Bruks slitasje på vegg over benkeplate



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast over tak.



Avkast

SPESIALROM

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom har belegget på gulvet og panel på vegger og himling.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke mulig å se om rommet er bygd som rom i rommet med lufting rundt vegger og himlingen.

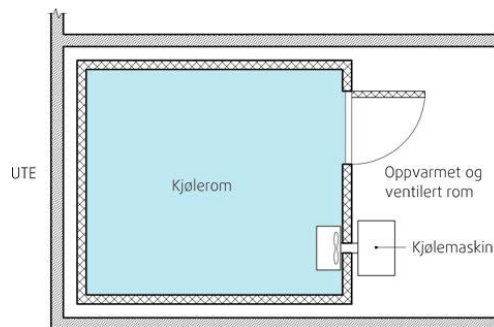
Panel på vegger er stedvis noe misfarget, det kan ha sammenheng med feil oppbygging.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det må undersøkes ytterligere om rommet er korrekt oppbygget, det kan være nødvendig å demontere enkelte bygningsdeler for å avklare dette. Kostnad for utvidet kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Anbefalt løsning, samme med gulv og himling

ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat med ukjent alder, fungerer.

ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Rommet er ikke helt ferdig bygd, det er montert poanel på vegger og himling og det er montert ovn, men det er kun betong overflate på gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er ikke bygd som rom i rommet som er den anbefalte løsningen.

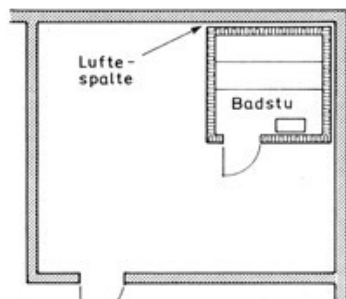
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må ferdigstilles.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Anbefalt løsning, gjelder også himlingen



ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Badstue ovn er montert, ikke testet, aldri brukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med kobberør.

Vurdering av avvik:

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

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

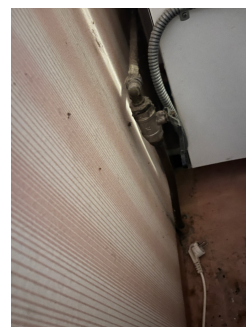
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hoved stoppekran innvendig



Stoppekran på vaskerom

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

Vurdering av avvik:

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

Plastrør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres. Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer. Det er ikke mulig å se om luftingen er isolert over taket, manglende isolasjon kan medføre kondensvann.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



Kloakk lufting



Stakepunkt

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i himlinger på soverom. Mekanisk avtrekk på kjøkken og ett bad.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun montert ventiler på soverom, ikke øvrige oppholdsrom, manglende ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig innelima. Ventilasjonsskanaler fra soverom (3 stk) er ikke ført over tak, disse er avsluttet på kaldloftet, dette kan medføre at det oppstår kondens på kaldloftet. Det er ikke montert ventil i garasje, medfører dårlig utlufting av fukt.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjonsskanaler fra soverom må føres over tak og det må monteres ventilering i garasje. Balansert ventilasjon må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ventilasjonsskanaler på kaldloft

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Det er montert servanter i omkleddingsrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rommet er ikke bygd som våtrom, gulvbelegg er ikke tett og har ikke oppbrett på vegg og det er ikke montert sluk i gulvet, en vannlekkasje fra servanter vil medføre skader på omkringliggende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det monteres vannstoppesystem.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet, ca 200 liter og fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) etkrav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Er varmtvannsberederen installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men man bør jevnlig ta ut støpselet for å se etter varmegang. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 63A hovedsikring og 24 underkurser hvorav 2 stk 25A, 21 stk 16A og 1 stk 10A kurs.

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.

1982 Anlegget er i hovedsak fra byggeåret.

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?

Nei Anlegget ble kontrollert av DLE den 20.8.2019 det ble ikke funnet feil på anlegget da.

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?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det er ingen åpenbare feil på anlegget, men på grunn av anleggets alder og manglende kunnskap på området anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Det er montert røykvarslere i korridor ved soverommene og på kjøkken, slukkeapparat fra 2024.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ikke etablert drenering rundt boligen, kun rør for takvann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avløp for takvann er ført inn under gulv på boligen, normal utførelse, men det er risiko forbundet med dette om det skjer noe med rørene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Røranslegget bør spyles jevnlig for å sikre funksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmuren er oppført i betong som er forskalet og tilpasset fjellgrunnen.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terreng som skråer mot sørvest, sørøst og nordvest.

Tomten inntil boligen er planert flat på alle sider i varierende grad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fallforholdene på nordøst side av boligen, i innkjørsel er ikke optimale, her er det muligheter for vannansamling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lede vannet bort fra arealet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsanlegg er utført med plastrør, 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.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre tomteforhold

Det er opplyst at det ved mye regn blir noe vannansamling i innkjørselen, men det renner vekk før det kommer inn mot boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vannansamling midt i innkjørsel ved mye regn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør lages fall på innkjørsel slik at det ikke blir stående vann der.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 900 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 900 000
------------------------------------	------------	------------------

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

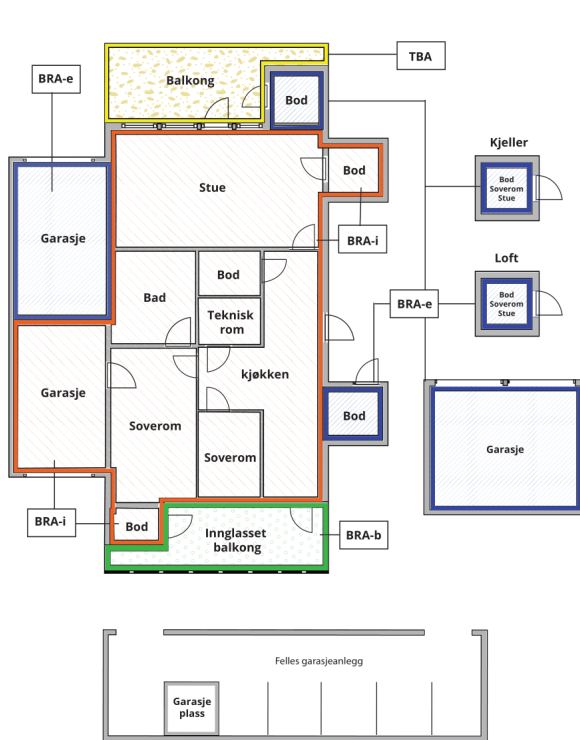
Hva er måleverdig areal?

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 byggtetnisk 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)		
Etasje	231	41		272	86
SUM	231	41			86
SUM BRA	272				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Hall, Kjøkken, Bod, Kjølerom, Spisestue, Stue, Bibliotek, Gang, Soverom, Soverom 2, Vaskerom, Bad, Badstue, Bod 2, Soverom 3, Omkleddningsrom, Soverom 4, Master bad	Garasje	

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal oppgitt som BRA-e er garasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer godt med faktiske forhold.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er lagt nytt gulv på master bedroom i 2025.

Montert ny vedovn i 2024

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	223	49

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.7.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Elin Arnesen	Kunde
	Kaare Arnesen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	1096		0	2474.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Glimmerveien 39							
Hjemmelshaver Eriksen Irma Moen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet på Stenrød ca.2,5 km fra Halden sentrum i et barnevennlig, stille og rolig boligområde. Gangavstand til Strupe ungdomsskole og Hjortsberg barneskole, idrettsanlegg, barnehager, lekeplasser og til flere dagligvareforretninger og bensinstasjoner. Området har gode bussforbindelser og det er kort vei til bussholdeplass.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via felles privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035 med planid G-KPLAN gjeldende fra 16.2.2023 og bestemmelser i eldre reguleringsplan med planid G-036 gjeldende fra 18.11.1968

Om tomten

Tomten er stor og består i hovedsak av naturtomt med fjell og tynn vegetasjon, noe plenarealer inntil boligen og noe beplantning rundt om på tomten. Innkjørsel er opparbeidet med steinbelegg.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 834 100	2025	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.
Formuesverdi	År	Kommentar
1 246 427	2025	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator



Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Uskifte

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	12075375			
Kommentar				
Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.08.2025	Det er ikke gitt opplysninger i egenerklæringen.	Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest	03.12.1982		Gjennomgått	3	Nei
Matrikkel rapport	04.07.2025		Gjennomgått	6	Nei
Elvia	08.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplaner	18.11.1968		Gjennomgått	5	Nei
Eiendoms kart	04.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	14.08.1981		Gjennomgått	2	Nei
Brannforebyggende enhet	04.07.2025	Siste tilsyn utført 20.12.2024 Siste feiing utført 5.5.2023 Ingen anmerkninger på anlegget da.	Gjennomgått	2	Nei
Område analyse	04.07.2025		Gjennomgått	2	Nei
Dokumentasjon radonmåling	14.05.1997		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WD3882>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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