

Tilstandsrapport



Enebolig



Hovsveien 103, 1769 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 175, bnr. 105

Sum areal alle bygg: BRA: 342 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 01.08.2025

Rapportdato: 02.09.2025

Oppdragsnr.: 13324-1485

Referansenummer: QJ4006

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Brattli Takst og Byggvurdering AS

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

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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

Boligen har lite isolasjon i konstruksjonene og det må påregnes behov for mye energi til oppvarming. Det er eldre vinduer i det meste av boligen, enkelte av disse er i dårlig stand og må påregnes byttet på kort sikt. Det er kryperom under deler av boligen som ikke er tilgjengelig for inspeksjon, det kan være skjulte skader i denne konstruksjonen selv om det ikke er noen åpenbare tegn til dette. Det er privat vannforsyning fra grunn borret brønn, vannprøver fra 2024 viste for høyt nivå av koliforme bakterier, dette kan være tilfeldig, ny prøve bør tas.

Enebolig - Byggeår: 1901

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med aluminiumsplater, besiktiget fra bakkenivå og fra vindu på kjøkken i 2 etasjen. Det er ukjent alder på tekkingen og ukjent type undertak, men det er montert før 1999. Takrenner og nedløp av plast. Boligen er oppført med plank konstruksjon, utvendig er det kledt med stående malt bordkledning, vegg mot sørvest er etterisolert med 50mm og pålagt ny bordkledning. Ukjent alder på øvrig bordkledning, men trolig byttet etter oppføringsåret. Plassbygget takkonstruksjon fra byggeåret. Bordtro undertak, ukjent hva som ligger som undertak over bordtroen. Det er isolert i det meste av det som utgjør horisontal himling på takkonstruksjonen. Normalt var det ikke noen isolasjon i slike konstruksjoner da boligen ble oppført. Arealet er kun inspisert fra luke da det er vanskelig tilgjengelig. Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmmer. Vinduene har forskjellig alder, vinduer på sørvest side er byttet i 2010. Øvrige vinduer på 1 etasjen er trolig fra ca 1987. Vindu på kjøkken i 2 etasjen har 3 lags glass og ukjent alder. Vinduer på nordøst vegg i 2 etasjen har koblede glassrammer og ukjent alder. Ytterdøren har malte overflater og malt trekarm, isolert dørbblad. Kjellerdøren er plassbygget. Terrasse på bakkeplan er oppført med gulv av impregnerte materialer. Rekkverk er oppført med malte materialer. Utvendige trapper er utført med granitt stein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

2 etasje. Det er laminat på gulv på alle rom unntatt i to av kottene der det er teppebelegg og ett kott der det er tregulv. På vegger er det malt/lakkert panel på alle rom. 1 etasje. Det er laminat på gulv i alle rom på etasjen unntatt i hall med trapp der det er belegg og på garderobe der det er tregulv. På vegger er det malte plater, malt/beiset panel og i stue en vegg med tømmer/plank konstruksjon. I himlinger er det malt panel med unntak av i garderobe der det er malte plater.

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Gulvene har noe svikt og rystelser, normalt for alder.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er murt to piper i boligen, begge er oppført med teglstein. Kun en av pipene er i bruk med tilkoblet vedovn. Gulv i kjeller har betong overflater. På vegger og himlinger er det panel. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig trapp har malte overflater. Innvendige dører med forskjellige typer dørbblad. noen malte fyllingsdører og noen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Badet har ukjent alder. Det er malte plater på vegger, baderomsplater i område bak dusjkabinett. I himlingen er det malt panel. Det er belegg på gulv med oppbrett på vegger. Fall til sluket utgjør 15mm målt fra gulv ved døren. Ukjent alder på belegg, ukjent om det er laget oppkant under døren. Det er et eldre plastsluk og eldre vinylbelegg som er klemt under klemring i sluket som tetteskikt på gulv i rommet. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant på vegg braketter og dusjkabinett. Det er ukjent alder på utstyret, toalett er relativt nytt. Det er naturlig ventilasjon i rommet via ventil i pipe. Det ble tatt hull for fuktkontroll inne i vegg bak dusjkabinettet, målt 15,7 vektprosent i 2024 og 13,7 vektprosent i 2025 som defineres som tørt.

Bad/vaskerom

Rommet ble bygget nytt i 2003, gjeldende forskrift 1997-2010. Det finnes ikke noe dokumentasjon. Det er fliser på vegger og panel i himlingen. Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Fall til sluk kun 2mm målt fra gulv ved dør til garderobe. Det er plastsluk i rommet, trolig benyttet en smøremembran som tetteskikt. Rommet er utstyrt med badekar, servant på skapinnredning med folierte fronter og skrog, servant med heldekkende porselens plate. Gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm. Det er mekanisk avtrekk fra rommet via vifte i vegg. Det ble forsøkt tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tiliggende soverom under blandedbatteri til badekaret, det viste seg å være en tømmervegg, målt med pigger i den, ca 11 vektprosent som defineres som tørt. Utførte overflatesøk på vegg overflate under blandedbatteriet uten å påvise tegn til fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

2 etasje. Kjøkkeninnredning med folierte fronter og skrog, laminat benkeplate. Det er installert komfyr, kjøleskap og microovn. Det er ikke fremført vann og avløp til kjøkkenet. Det er ventil i vegg på rommet, ingen mekanisk avtrekk. 1 etasje. Eldre kjøkkeninnredning med malte fronter og folierte skrog. Foliert benkeplate med benkebeslag i rustfritt stål. Det er installert oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Innredningen har normal bruks slitasje.

Beskrivelse av eiendommen

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg, fungerer som den skal.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har laminat på gulv, malt panel og noe fliser på vegger, beiset panel i himlingen.

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, eldre servant på plassbygget skap/hylle, eldre to greps blandebatteri og overskap med speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med kobberør. Anlegget har noe varierende alder, det meste av anlegget er trolig eldre enn 25 år.

Avløpsanlegget har en varierende alder, det meste er trolig eldre enn 25 år, anlegget er utført med plastrør på det som er synlig, Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vegger og i vinduskarmer på enkelte rom.

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller, ca 200 liter, trolig montert ny i 2003 da bad/vaskerom ble bygget.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. 50A hovedsikring, 13 underkurser hvorav 1 stk 20A, 4 stk 16A og 8 stk 10A kurser.

Det er installert brannalarmanlegg i boligen som også dekker garasje og stall.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er trolig ikke etablert noe drenering og det er ikke noen form for fuktsikring på grunnmuren.

Grunnmuren er oppført med granitt stein som er mørtlet i fuger der det er kjeller og tørr stablet for øvrig.

Der muren er tørr stablet er det noe sprekker/åpninger mellom steinene, normal utførelse.

Terrenget der boligen ligger er relativt flatt, lett skrå fra nord mot sør.

Eiendommen har privat minirensanlegg av merket Biovac, dette ble montert i 2015 og rør fra anlegget og inn i boligen ble utført med plastrør.

Eiendommen har vannforsyning fra privat grunnborret brønn.

Vannledning av plast, ukjent alder på anlegget, men trolig eldre enn 25 år.

Det ble montert et mini renseanlegg sør for boligen i 2015.

Anlegget har årlig service og tømning.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

Stall

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

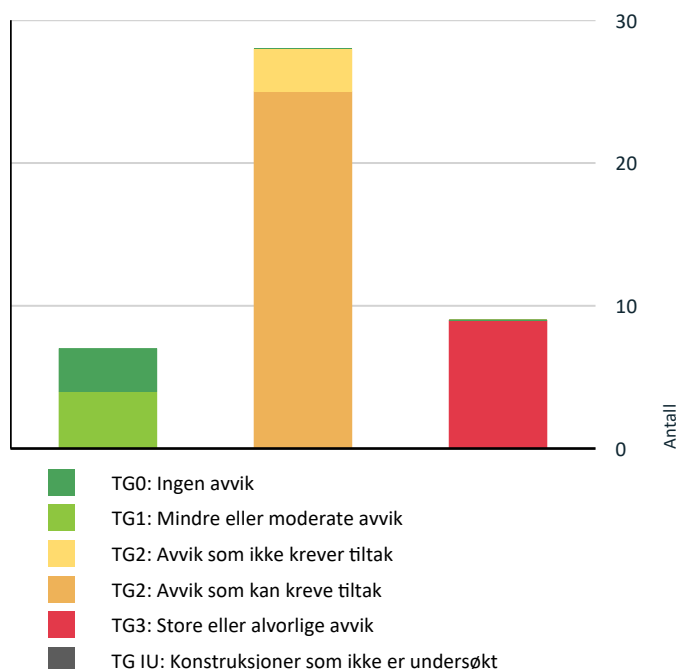
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

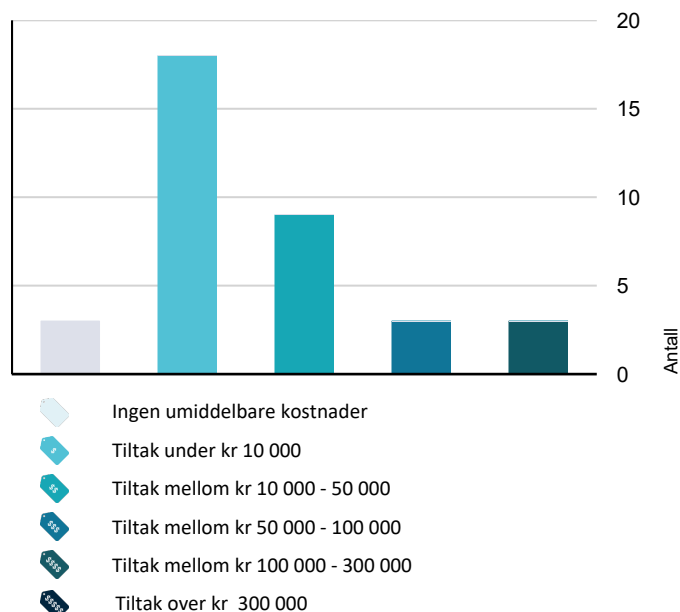
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ikke utført tilstandsvurdering av tilleggs bygg, kun boligen.

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier og tidligere eier.

Arealene er målt inkludert kott, skap, sjakter og under trapp 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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [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](#)

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1901

Kommentar

Byggeåret er usikkert.

Standard

Boligen har en normal god standard for byggeåret.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt, men det er behov for utbedringer som fremkommer i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Diverse arbeider på det elektriske anlegget.
2021	Modernisering	Ny brønn pumpe inkludert elektriker arbeider.
2015	Modernisering	Montert Biovac mini renseanlegg
2010	Modernisering	Ny bordkledning og vinduer samt etterisolering på sørvest vegg.
2003	Modernisering	Brannalarmanlegg etablert på boligen, stall og garasjen
2003	Modernisering	Bad/vaskerom bygget.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med aluminiumsplater, besiktiget fra bakkenivå og fra vindu på kjøkken i 2 etasjen. Det er ukjent alder på tekkingen og ukjent type undertak, men det er montert før 1999.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Det er en del bulker og noe malings søl på taktekkingen.

Beslag lags side på oppløftet er ikke fagmessig montert, medfører risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Beslag lang sider på oppløft må monteres riktig for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Beslag er ikke fagmessig montert

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og nedløp er noe deformert og det mangler nedløpsrør fra takoppløftet, dette medfører at vann kan renne ut av rennen der denne er deformert ved mye nedbør. Manglende nedløp medfører økt slitasje på vegg der nedløpstrakten på rennen er plassert.

Bortledning av vann fra grunnmuren er ikke tilfredsstillende, nedløpsrøret er avsluttet for langt over terrenget og utkastet er veldig lite. Medfører at det kommer ned mye vann inntil grunnmuren, vannet bør ledes lengre bort fra grunnmuren, da det er lite fall på terrenget rundt og inntil boligen.

Det er ikke montert takstige, manglende takstige kan medføre at feier ikke vil utføre feiing.

Det er ikke montert snøfangere på taket, det var ikke krav om dette da boligen ble oppført, manglende snøfangere utgjør risiko for at snø/is kan treffe personer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

For å lukke avviket må det monteres nedløp på tak oppløftet og renner som er deformert må utbedres/byttes og det må monteres stige for adkomst til piper.

Nedløpene bør tilkobles rør som leder vannet bort fra grunnmuren.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen, det kan derfor være lekkasjer på renner og nedløp som ikke er oppdaget, bør undersøkes ytterligere.

Det bør av hensyn til sikkerhet vurderes å montere snøfangere, det må i så fall gjøres en beregning om takkonstruksjonen tåler den snølasten det kan innebære. Kostnad for snøfangere er ikke medtatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Kort nedløpsrør og lite utkast.



Manglende nedløp



Deformert takrenne.



Nedløp bør tilkobles røret fra grunn.

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med plank konstruksjon, utvendig er det kledt med stående malt bordkledning, vegg mot sørvest er etterisolert med 50mm og pålagt ny bordkledning.

Ukjent alder på øvrig bordkledning, men trolig byttet etter oppføringsåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke lufting bak bordkledningen i nedkant på vegg, medfører økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon. Det er begynnende råte på enkelte steder på kledningen og kledning på takoppløftet er i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres tiltak for å bedre luftingen for å lukke avviket.
Kledning med råteskader og kledning på takoppløft må byttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Gjenkledd vindu, panel skjøtet inn.



Gjenkledd vindu, panel skjøtet inn, begynnende råte i skjøt.



Ingen lufting i nedkant på kledningen, gjelder vegger som ikke har ny kledning.



Veggekledning på takoppløft er slitt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygget takkonstruksjon fra byggeåret. Bordtro undertak, ukjent hva som ligger som undertak over bordtroen. Det er isolert i det meste av det som utgjør horisontal himling på takkonstruksjonen. Normalt var det ikke noen isolasjon i slike konstruksjoner da boligen ble oppført. Arealet er kun innsisert fra luke da det er vanskelig tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er en del merker etter fukt og lekkasjer og noe råteskader på bordtro.

Dette vurderes å være eldre merker og skader, det er ingen tegn til lekkasjer på synlig/tilgjengelig del på befaringsdagen.

Isolasjonen er noe uryddig lagt og dekker ikke hele den horisontale delen av konstruksjonen.

Skråhimlingen ser generelt ut for å være uten noen isolasjon, men det er synlig isolasjon over soverommet mot sør.

Luke til kaldloftet tetter ikke, manglende isolering og utett luke medfører et betydelig varmetap i boligen. Det vil også oppstå kondensfukt på undertaket i nærheten av luken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det monteres en luke som tetter tilfredsstillende og isolasjonen bør legges ut over hele arealet, det må etableres lufteskikt over isolasjon i skråhimling som er isolert.

Hvis det skal isoleres i den skrå delen av himlingen må det etableres et lufteskikt mellom isolasjon og bordtro, alternativt legge et diffusjonsåpent undertak ovenpå bordtroen.

Det bør da også beregnes om takkonstruksjonen vil tåle den ekstra vekten dette vil medføre, om det isoleres i hele takkonstruksjonen vil det normalt bli liggende mer snø på taket.

Ytterligere undersøkelse anbefales i forbindelse med utbedringer av isolasjonen, kostnad for dette medtatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Fuktmerker



Uryddig isolasjon



Fuktkontroll med pigger i trevirke nedenfor pipe.



Utett luke

Vinduer

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmner. Vinduene har forskjellig alder, vinduer på sørvest side er byttet i 2010. Øvrige vinduer på 1 etasjen er trolig fra ca 1987.

Vindu på kjøkken i 2 etasjen har 3 lags glass og ukjent alder. Vinduer på nordøst vegg i 2 etasjen har koblede glassrammer og ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vindu på kjøkken på 1 og 2 samt soverom på 1 etasjen er i dårlig stand og tetter dårlig.

Vinduene i stue har punktert glass.

Vindu på kjøkken i 1 etasje sørvest vegg har en løsnet pakning.

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

Anbefalt avstand i bygghandboka 523.701 er minimum 6mm spalte.

Vinduene er noe malingsslett utvendig og enkelte vinduer har merker etter kondensvann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduene som ikke er byttet har oppnådd en alder og tilstand som tilsier at de må påregnes byttet på kort sikt, vinduene medfører mye varmetap slik de er.

Pakning på kjøkkenvindu må utbedres.

Ved montering av nye vinduer påse at anbefalte innsetnings detaljer følges.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Vindu 2 etasje sørvest vegg, omramming helt ned på vannbrett.



Vindu kjøkken 2 etasje, slitt og skader av kondensvann.



Vindu kjøkken 1 etasje, nordvest vegg, kan ikke lukkes skikkelig.



Vindu soverom 1 etasje, kan ikke lukkes skikkelig.

TG 2 Dører

Ytterdøren har malte overflater og malt trekarm, isolert dørblad.
Kjellerdøren er plassbygget.

Vurdering av avvik:

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

Dør til kjeller er plassbygget terskel er plassert slik at den blir utsatt for mye fukt, det vil medføre at den vil slites og må byttes raskere enn normalt.
Det er ikke montert beslag under ytterdøren, det medfører at det lettere kan komme vann inn under døren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket med det etableres beslag under ytterdøren og det må gjøres tiltak slik at terskel på kjellerdøren ikke blir så fukt belastet som den er nå.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Kjellerdør



Det er ikke montert beslag under ytterdøren.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på bakkeplan er oppført med gulv av impregnerte materialer. Rekkverk er oppført med malte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Gulvbord er noe slitt og har en del sprekker.

Rekkverket er noe malingsslitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler overflatebehandling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper er utført med granitt stein.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er ikke montert rekkverk langs åpning for trapp til kjeller, medfører risiko for fallskader. Det var ingen slike krav da boligen ble oppført. Trinn på trapp til kjeller er skjeve.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

2 etasje.

Det er laminat på gulv på alle rom unntatt i to av kottene der det er teppebelegg og ett kott der det er tregulv. På vegger er det malt/lakkert panel på alle rom. I himlinger er det malt/lakkert panel på alle rom.

1 etasje.

Det er laminat på gulv i alle rom på etasjen unntatt i hall med trapp der det er belegg og på garderobe der det er tregulv. På vegger er det malte plater, malt/beiset panel og i stue en vegg med tømmer/plank konstruksjon. I himlinger er det malt panel med unntak av i garderobe der det er malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er noe fuktsvelling på gulv i trapperom på 2 etasjen.

Det er dårlig tilpasset laminat på flere steder i boligen, laminaten er stedvis noe slitt og det er noe bruks slitasje på overflater enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

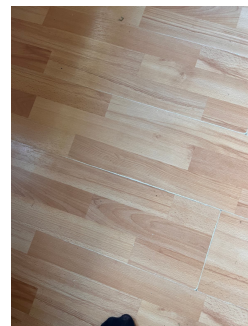
Det må påregnes behov for noe fornying og oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



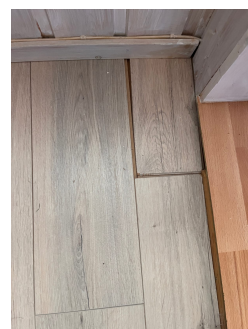
Sprekk i skjøt



Slitasje



Slitasje



Dårlig tilpasset laminat

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Gulvene har noe svikt og rystelser, normalt for alder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavvik i 2 etasjen utgjør 18mm på soverom mot sør målt i hele rommet, øvrige kontrollerte rom i etasjen har avvik under 15mm målt i hele rommet.
Planavvik i kjøkken utgjør 33mm målt i hele rommet.
Planavvik i stue utgjør 25mm målt i hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det er ikke mulig å fastsette kostnaden ved undersøkelser, da dette avhenger av årsak til skjevhetene og omfanget av dette. En innledende undersøkelse kan koste mellom kr 20 000 og 50 000 og avhenger av hvem som utfører oppdraget og hva oppdraget går ut på.

Konsekvens ved såpass store skjevheter er at det kan for eksempel være at møbler/hyller og skap må rettes opp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 3 Pipe og ildsted

Det er murt to piper i boligen, begge er oppført med teglstein. Kun en av pipene er i bruk med tilkoblet vedovn. Pipen er nylig feiet. Selger opplyser at ildstedet har vært i jevnlig bruk og underlagt regelmessige tilsyn fra feier og brannvesen, senest uten anmerkninger.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist andre avvik:

Avstand fra vedovn til brennbart materiale er mindre enn 30 cm. Medfører økt risiko for brann.

Flis på gulv ved vedovn er sprukket.

Ildfast stein i ovn har sprekker

Pipe som er i bruk er delvis innkledt på en side på loftetasjen og innkledt på 2 sider på 1 etasjen, det er krav til 4 synlige sider på slike piper, det er laget inspeksjonsluke på den ene siden i 1 etasjen, slik at det kun er en side som ikke er synlig for kontroll der.

Pipe som ikke er i bruk har ikke 4 synlige sider slik kravet er, om pipen skal benyttes må det gjøres tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Anlegget bør kontrolleres av brannvesen/tilsynsmyndighet.

Det kan ikke utelukkes behov for rehabilitering av pipen. Ildfast stein i ovn med sprekk må byttes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sotluke



Sprekk i ildfast stein



Feieluke



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller har betong overflater. På vegger og himlinger er det panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er synlige råteskader i nedkant på panel på vegger, hulltaking er derfor ikke utført.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Det er ikke egnet med kledning av organiske materialer i slike kjellere, anbefaler at all kledning på vegger fjernes og at det etableres bedre lufting av arealet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Synlig råte



Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Kryp kjeller er ikke tilgjengelig og det er lite lufting av arealet.

Det bør lages inspeksjons mulighet til arealet, slike konstruksjoner er å betrakte som risiko konstruksjoner og har ofte råteskader og skader forårsaket av insekter.

Basert på erfaring må det påregnes at det kan være tilgang for mus fra kryperommet og inn i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Lufting av arealet bør forbedres med ventiler i grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper

Innvendig trapp har malte overflater

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Manglende håndløper på vegg samt lav høyde og store åpninger på rekkverk medfører økt risiko for fallskader.

Lav frihøyde kan medføre skader på person.

Slitt overflate på trinn.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Retur rekkverk er såpass lavt og åpninger såpass store at det av sikkerhetsmessige grunner anbefales at det utføres til tak, dette gjelder også håndløper på vegg og lav frihøyde.

Overflater må males.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Lav frihøyde, ca 1,72meter



Mangler håndlist på vegg



Lavt returrekkverk



Store åpninger i rekkverk

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med forskjellige typer dørblad. noen malte fyllingsdører og noen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar litt i karm og trenger justering.

Dørkarmer, lister og dørblad har normale bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører som tar i karm må justeres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Badet har ukjent alder.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malte plater på vegger, baderomsplater i område bak dusjkabinett. I himlingen er det malt panel.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

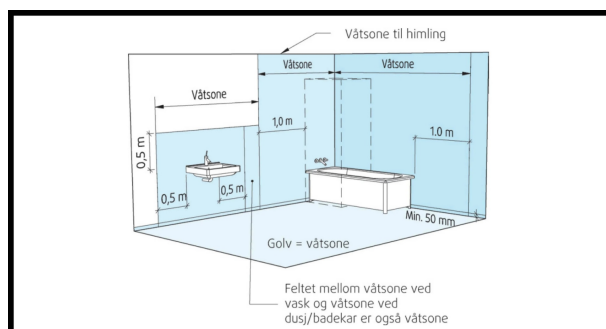
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fuget i underkant på veggplatene i våtsoner. Dette medfører økt risiko for at platene blir skadet av fukt. Dør er plassert i det som defineres som våtzone og har trekarm/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjkabinett, fugging under plater i øvrige våtsoner må utføres. Vær oppmerksom ved bruk, for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rommet renoveres. Om kabinett skal fjernes må rommet påregnes renoveret.



Omfang våtzone.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er belegg på gulv med oppbrett på vegger. Fall til sluket utgjør 15mm målt fra gulv ved døren. Ukjent alder på belegg, ukjent om det er laget oppkant under døren.

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 ikke mulig å se om det er laget oppkant under dørterskel, krav i dag er at det skal være en oppkant sammen med fall til sluket som utgjør minst 25mm høydeforskjell fra sluk til topp oppkant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør undersøkes ytterligere om det er laget oppkant under døren, terskel listen må da demonteres. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuell utbedring, da må belegget byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et eldre plastsluk og eldre vinylbelegg som er klemmt under klemring i sluket som tettesjikt på gulv i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Sluk og belegg har oppnådd en alder der det må forventes behov for utskifting på relativt kort sikt. Det mangler en plugg i sluket, vil kunne gi problem med kloakk lukt fra sluket.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Andre 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.

Plugg som mangler må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Plugg i sluk mangler.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant på vegg braketter og dusjkabinett. Det er ukjent alder på utstyret, toalett er relativt nytt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.

Det ble opplyst om at det ved mye bruk av toalettet så kan det renne noe vann på gulvet, trolig kondensvann, men det kan ikke utelukkes annen feil. Dusjkabinett og servant er av eldre dato, men fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedring.

Utbedring av toalett må utføres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i rommet via ventil i pipe.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det må monteres avtrekksvifte og etableres tilluft til rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det ble tatt hull for fuktkontroll inne i veggen bak dusjkabinettet, målt 15,7 vektprosent i 2024 og 13,7 vektprosent i 2025 som defineres som tørt.



2024



2025

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Rommet ble bygget nytt i 2003, gjeldende forskrift 1997-2010. Det finnes ikke noe dokumentasjon.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og panel i himlingen.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Fall til sluk kun 2mm målt fra gulv ved dør til garderobe.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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).
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Tilstandsrapport

Det er ikke mulig å se om det er laget tilfredsstillende oppkant under dørene, manglende oppkant kan medføre at vann kan renne ut av rommet.

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

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

Det er generelt lite fall til sluket i rommet, gulv ved toalett har motfall på ca 10mm til sluket.

Konsekvens/tiltak

- 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.

For å lukke avviket må det lages fall til sluket på hele rommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dør til garderobe, ikke dokumentert at det er laget oppkant på membran.



Dør til soverom, usikkert om det er noen oppkant på membranen.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet, trolig benyttet en smøremembran som tettesjikt.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Det er synlig slukmansjett i sluket, men dette er ikke montert riktig, den er ikke klemt under klemringen i sluket. Dette medfører at det er stor risiko for at vann kan trenge gjennom inn under membranen med påfølgende skader.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Membran ikke riktig montert



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med badekar, servant på skapinnredning med folierte fronter og skrog, servant med heldekkende porselens plate. Gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Tilstandsrapport

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er en sprekk i servanten, ikke behov for straks tiltak.

Det er kondensvann ved toalettet, trolig på grunn av at flottøren ikke fungerer som den skal.

Det er noe fuktsvelling på skapinnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedring.

Flottør på toalettet må utbedres for å lukke avviket, øvrige forhold krever ikke strakstiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i servant



Noe fuktsvelling på skapinnredningen



Kondensvann fra toalett.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet via vifte i vegg.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble forsøkt tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tilliggende soverom under blandedbatteri til badekaret, det viste seg å være en tømmervegg, målt med pigger i den, ca 11 vektprosent som defineres som tørt. Utførte overflatesøk på vegg overflate under blandedbatteriet uten å påvise tegn til fukt.

Tilstandsrapport



2024



2024



2024



2025

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med folierte fronter og skrog, laminat benkeplate.

Det er installert komfyr, kjøleskap og microovn. Det er ikke fremført vann og avløp til kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredningen er en blanding av kjøkkenskap og garderobeskap, dører på innredningen går ikke skikkelig igjen og en dør er demontert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må utføres noe utbedringer på innredningen for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er ventil i vegg på rommet, ingen mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Ventilering kun vi ventil i vegg og vindu som kan åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Om komfyr skal benyttes og rommet benyttes som kjøkken må det installeres mekanisk avtrekk over komfyr.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med malte fronter og folierte skrog. Foliert benkeplate med benkebeslag i rustfritt stål. Det er installert oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Innredningen har normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er utett rundt rørgjennomføringer i gulv, problem med at mus tar seg inn via disse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres tiltak rundt rørgjennomføringer og adkomst for mus må finnes og tettes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Netting i bakkant på skap.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg, fungerer som den skal.

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har laminat på gulv, malt panel og noe fliser på vegger, beiset panel i himlingen.

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, eldre servant på plassbygget skap/hylle, eldre to greps blandebatteri og overskap med speil.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe fuktsvelling på laminat skjøter i rommet.

Servant og blandebatteri er av eldre dato, det fungerer, men på grunn av alder kan det plutselig bli nødvendig med utskifting.

Manglende ventilering medfører at det tar lengre tid å bytte luft i rommet, ventil er kun ført opp på kaldloftet, under isolasjonen, dette medfører at det oppstår kondens som er årsak til skade på himlingen. Det var tørt på befaringsdagen, men på vintertid vil det være fuktig der.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

For å lukke avviket må ventilerings føres ut av boligen via isolert kanal og det må etableres tilluft til rommet.

Det vurderes ikke som nødvendig med strakstiltak å bytte gulv og utbedre skade på himling, men det må utføres for å tilstandsgrad 0 eller 1.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det installeres mekanisk avtrekk og etableres tilluft til rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med kobberør. Anlegget har noe varierende alder, det meste av anlegget er trolig eldre enn 25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Anlegget bærer preg av ufagmessig utførelse og alder.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes behov for utbedringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Dårlig festede rør, ufagmessig utførelse.



Dårlig festede rør, ufagmessig utførelse.



Dårlig festede rør, ufagmessig utførelse.



Trykktank med stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget har en varierende alder, det meste er trolig eldre enn 25 år, anlegget er utført med plastrør på det som er synlig,

Vurdering av avvik:

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

Kloakk luftingen er ikke ført over tak, den er avsluttet på kaldloftet. Dette medfører kondens dannelse og oppfuktig av undertak og sperrer som på sikt vil resultere i råteskader.

Eier opplyser at det ikke har vært noen problemer med lukt inne i boligen som følge av dette, men det er av og til lukt utvendig fra renseanlegget, dette ville trolig blitt redusert om kloakk luftingen var ført over taket så nært mønet som mulig.

Avløp fra gulv i kjeller er trolig tilkoblet en egen betongkum sør for boligen ut fra opplysninger. Dette avløpet kan kun brukes for rent vann. Røranlegget for dette er trolig betongrør.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Anbefaler å føre av luftingen over tak, å montere durgøventil som noen benytter er ikke en god løsning når man har eget privat renseanlegg i følge leverandør av renseanlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Kloakk lufting på kaldloft



Fuktmerker i bordtro som følge av kloakk luftingen.



Rør/sluk i kjeller gulv.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vegger og i vinduskarmen på enkelte rom.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Balansert ventilasjon må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller, ca 200 liter, trolig montert ny i 2003 da bad/vaskerom ble bygget.

Vurdering av avvik:

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

Berederen er tilkoblet med stikk kontakt som var en godkjent løsning da boligen ble oppført. I dag skal det være fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 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 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.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. 50A hovedsikring, 13 underkurser hvorav 1 stk 20A, 4 stk 16A og 8 stk 10A kurser.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Det er ikke kjent når anlegget er montert, siste endringer ble utført i 2003 da nytt bad ble bygget på 1 etasjen.

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

Ukjent

I nåværende eiers tid er alle arbeider utført av godkjent installatør, ukjent før dette.

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 er laget nytt bad på 1 etasjen i 2003, det er ikke fremvist samsvarserklæring på det elektriske anlegget som ble montert da.

Det er fremvist en samsvarserklæring på noe vedlikehold/repasasjon på anlegget i 2021. Feilsøk på vannpumpe og bytte av trykkbryter.

Samsvarserklæring på feilsøking/bytte termostat til varmekabler på bad 2023

Samsvarserklæring på strøm til Biovacanlegget (renseanlegg) i 2015.

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 13.2.1983

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp 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?

Ja

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 Anlegget ble sist kontrollert av DLE den 13.2.1983, disse tilsynene er veldig forenklet og er ikke en full kontroll på anlegget. På grunn av anleggets alder og begrensede opplysninger samt at undertegnede ikke er fagkyndig på dette anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dårlig festede kabler.



Dårlig festet kabel.



Dårlig festet kabel.

Branntekniske forhold

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

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

Det er installert brannalarmanlegg i boligen som også dekker garasje og stall.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes tiltak for å få etablert tilfredsstillende vannløsning.

Det anbefales å ta nye prøver og iverksette eventuelle tiltak ut fra dette. Det kan ikke utelukkes at det må monteres et renseanlegg for å oppnå tilfredsstillende vannkvalitet.

Kostnad for ytterligere undersøkelser medtatt, ikke eventuell montering av renseanlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brønn og koblingsboks for brønnpumpe.



Innvendig stoppekran og trykktank.

TG 1 Septiktank

Det ble montert et mini renseanlegg sør for boligen i 2015.
Anlegget har årlig service og tømming.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Stall



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent alder på opprinnelig del av bygningen,
ukjent alder på tilbygg

Standard

Nederste del av stallen består i dag av 4 bokser, 2 ponnibokser og salrom. Stallen er isolert, mulig å sette inn vifte, spring med kaldt og varmt vann, sluk i stallgangen.

Salrommet er isolert og har vask med kaldt og varmt vann.

Øvre del av stallen/ låven er ikke isolert. Her er det i dag lagt opp til utegang. På låven er det et isolert rom som kan brukes til oppholdsrom/ utstyr/ fôrrom.

Stallen er godkjent av mattilsynet og har en normal god standard.

Vedlikehold

Bygningen vurderes å være godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er oppført på grunnmur av betong og har støpt gulv.

Vegger over grunnmur/murverk er utført med enkelt bindingsverk og kledd på utside med malt bordkledning.

Vinduer har malte trekarmner og 2 lags glass.

Ytterdører er plassbygde og har malte overflater.

Plassbygget tak konstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater, eier opplyser at det i den nyeste delen er noe kondens problemer, det kondenserer på underside av taktekkingen.

Takrenner og nedløp av stål.

Stallene har en solid kontraksjon.

Innlagt vann og avløp for gråvann.

Innlagt strøm og tilkoblet brannalarmanlegget i boligen.

Bygningen er normalt vedlikeholdt, men har behov for overflatebehandling av bordkledning og skuret på nordsiden av bygningen er i så dårlig stand at det må rives.

Det er flere vinduer i bygningen som er i dårlig stand og må byttes.

Varmtvanns kran på salrommet drypper, må byttes eller utbedres.

Bygningen er uoppvarmet.

Vann til servant kan fryse om bygningen blir stående uten at det er hester som genererer varme. Vann må enten stenges av eller salrommet må oppvarmes.

Eier opplyser at det ved mye regn kan sige inn vann på det ene rommet i stallen og at det kan dryppe fra taket i den nedre del av stallen ved mye regn.

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

Tilbygg / modernisering

2025	Vedlikehold	Malt noen overflater inne i bygningen
------	-------------	---------------------------------------

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Garasjen har en normal standard.

Vedlikehold

Bygningen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført på ringmur av leca og har støpt gulv, vegger med uisolert bindingsverk i garasjen, vegger i verksted og bod er kledt både utvendig og innvendig med malt panel.

Plassbygd takkonstruksjon, med forenklet undertak av sutakplater som tekkes med betongstein, takrenner og nedløp av stål.

Leddheiseport i tre, malt ytterdør, vinduer har enkle glass og malte trekarmmer.

Det er innlagt strøm på verkstedet, ikke i garasjen og det er installert brannalarmanlegget.

Vinduer på verksted kan ikke åpnes.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 530 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 500 000

Stall

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 980 000
Sum teknisk verdi - Stall	Kr.	1 950 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 330 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	420 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 870 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

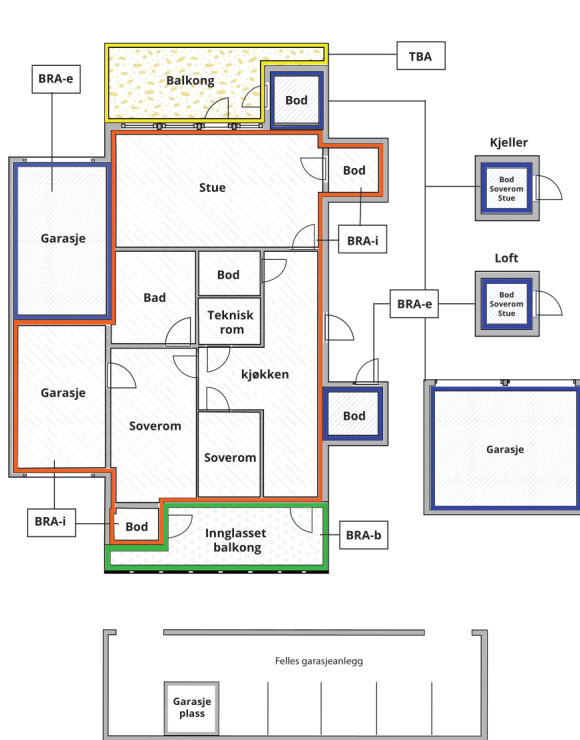
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	52			52		4	56
1 Etasje	90			90	26		90
Kjeller							
Krypkjeller							
SUM	142				26	4	146
SUM BRA	142						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Trapperom, Soverom, Kott, Bod, Gang, Kjøkken, Toalettrom, Soverom 2, Kott 2		
1 Etasje	Hall m/trapp, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Bad/vaskerom, Garderobe		
Kjeller		Teknisk rom, Bod	
Krypkjeller		Kryperom	

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse ved boligen.

Areal med lav himlingshøyde (ALH) er det arealet som trekkes ut i henhold til måleregler ved skråtak og medtas ikke som målbart areal selv om det er gulvareal der. Medtatt areal i trapperom og noe på soverom nordøst. Øvrige rom under skrå himling er ikke medtatt i henhold til måleregler.

Areal i kjeller er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde, kun 1,84meter krav til høyde for at det skal medtas er 1,9 meter, Rommet har et gulvareal på ca 21m².

Areal i kryperom er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av manglende adkomst og for lav høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Etasjehøyde i 2 etasjen er 2,14meter.

Etasjehøyde i 1 etasjen varierer fra 2,16 til 2,21 meter.

Stall

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		155		155	

SUM		155
SUM BRA	155	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Stall, Forrom, Salrom, Låve	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	142	0
Stall	0	155
Garasje	0	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.8.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Siw Yvonne Steinmo	Kunde
06.8.2024	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Siw Yvonne Steinmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	175	105		0	21501 m ²	Matrikkel	Eiet
Adresse							
Hovsveien 103							
Hjemmelshaver							
Hanne Oddveig Steinmo, Rune Steinmo, Siw Yvonne Steinmo							
Kommentar							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en meget fin og usjenert beliggenhet med gode sol forhold.
Det er kun ca 10 minutter kjøretid til Halden sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via felles privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra privat grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via privat mini renseanlegg, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2023-2035 med planid G-KPLAN og ligger i et område avsatt til landbruk, natur, friluftsmål og reindrift (LNFR). Områdenavn L178
Endringer og utvidelser av bygningsmassen vil være avhengig av dispensasjoner.

Om tomten

Tomt som tilhører eiendommen er stor og er opparbeidet med plenarealer og beplantning rundt boligen, gruset innkjørsel og veier inne på eiendommen.

Det er etablert flere inngjerdede områder som hestehage, beiter og ridebane.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst diverse heftelser, for oversikt på dette se grunnboken.

Sefrak

Boligen er Sefrak registrert.

Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi. Endringer av fasader er søknads pliktige tiltak på alle boliger.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjons pliktig da den er under 100 dekar og det er mindre enn 35 dekar fulldyrket jord.

Driveplikt

Eiendommen er registrert i gårdskart med 8,7 dekar fulldyrket jord, det er driveplikt på denne og det kan enten gjøres ved å drive den selv eller ved bortleie.

Kravet er da avtaler som løper for minst 10 år av gangen.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 740 000	2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 150 000	1999

Forsikring

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

Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Grunn og lednings kart	20.08.2024		Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring elektriske arbeider	09.06.2015	Erklæringene har forskjellige datoer. Er tilgjengelig på boligmappa.no	Gjennomgått	6	Nei
Brannforebygging	20.08.2024	Siste tilsyn utført 31.10.2022 Siste feiing utført 20.12.2019	Gjennomgått	2	Nei
Kommuneplan	16.02.2023		Gjennomgått	60	Nei
Vannprøve privat anlegg	09.08.2024		Gjennomgått	2	Ja
Tegninger		Det finnes ikke tegninger av bygningene på eiendommen i kommunens arkiver.	Finnes ikke		Nei
Matrikkel rapport	20.08.2024	Ny matrikkel rapport ikke mottatt	Gjennomgått	3	Nei
Grunnbokutskrift	02.08.2025		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.01.2025	
2	14.01.2025	
3	02.09.2025	Fornyng av rapporten
4	02.09.2025	Fornyng av rapport

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QJ4006>

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

Vannprøver analysert på Lille Erte Vannbehandlingsanlegg.

Navn: Snorre Steinmo

Prøvested: Hovsveien 103

Dato: 09.08.2024

		Krav
Koliforme bakterier	2	< 1
E-Coli	0	< 1
Kimtall		< 100
Konduktivitet ms/m	7,2	< 40
Turbiditet FTU	0,10	< 4
Farge mgFt/l	1	< 20
Jerninnhold mg/l	0,006	< 0.2
Klor, fritt mg/l		>0.02 etter 30 min.
Klor, total mg/l		
pH	6,2	6.5-9.5

Lille Erte Vannbehandlingsanlegg

Postadresse:
Remmendalen RA
Refneveien 33
1771 Halden

Besøksadresse:
Lille Erte Vannbehandlingsanlegg
Tistedal

Telefon:
69174989

Hva betyr prøveresultatene:

Koliforme bakterier er ”gamle tarmbakterier” som trives best ved 37 grader.

Termotolerante koliforme bakterier (E-coli) er nye tarmbakterier som indikerer tilførsel av fersk kloakk.

Kimtall er totalt antall bakterier i vannet ,disse blir tilført vannet bla. fra jordbunnen ved regnskyll. Mange av disse kan formere seg i vann særlig hvis vannet inneholder organisk stoff.

Vanligvis ikke sykdomsfremkallende.

Konduktivitet sier noe om vannets evne til å lede strøm.

Turbiditet er et mål for hvor mange partikler vannet inneholder, eller hvor grumsete vannet er.

Farge i vann skyldes hovedsakelig delvis nedbrutt organisk materiell som blir løst ut i vannet som humus syrer. Vannet blir gult eller brunfarget.

Jern innholdet i vannet bør ikke overstige 0.2 mg/Fe/l, dette er en grense hvor bruksmessige problemer vil inntre.

Fargen vil da gi brune flekker på vasketøy.

PH er et mål på hvor surt vannet er. Verdien går fra 0-14 hvor 7 er nøytral.

Under 7 er surt og over 7 er basisk.