





# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Idunns vei 5, 1781 HALDEN  
 HALDEN kommune  
 # gnr. 63, bnr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m<sup>2</sup> BRA-i: 159 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.09.2024

Rapportdato: 16.10.2024

Oppdragsnr.: 13324-1509

Referansenummer: HF1874

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

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 tømmer og som faglig og daglig leder.

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

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



Rapportansvarlig

*Geir Arne Brattli*

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

[gab@brattli-takst.no](mailto: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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløse 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Bolig med kjelleretasje som inneholder vaskerom/teknisk rom, gang, boder og hobbyrom. Høyde i kjeller er ca 2,12meter, variere noe. Boligen er oppført i 1967 og har 3 soverom, stue/kjøkken, bad, vindfang og gang på 1 etasjen. Det er oppført en stor altan med adkomst fra terreng og fra stue via balkongdør. Boligen vurderes å være godt vedlikeholdt og det er utført en del modernisering med blant annet nytt kjøkken, bad, drenering og nye vinduer og ytterdører. Utkobling av septiktank ble utført i 2002, det er ikke opplyst om hele røranlegget utvendig ble byttet da. Det er utført noen endringer på planløsningen i begge etasjer, disse er ikke søknads pliktige endringer. Det er utført fasadeendringer som ikke er byggesøkt, gjelder oppføring av altan på vestsida.

## Enebolig - Byggeår: 1967

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Decra stålplater, tekkingen ble lagt ny i 2020. Takrenner og nedløp er i lakkert stål. Pipe har heldekkende beslag over tak. Yttervegger er oppført med blokker av porebetong (Siporex) som er pusset på utsida og innsida. Boligen er senere kledd på utsida med utlekket bordkledning. Deler av boligens yttervegger er isolert på innsida med 5 cm og kledd med plater. Takkonstruksjon er oppført med prefabrikkerte takstoler, dimensjonert for lett tekking. Det er isolert mot varm sida med ca 7 cm. Alle vinduer på 1 etasjen er byttet i 2020 med unntak av 2 stk som er byttet i 2024. Vinduene har 2 lags glass og malte trekarmar. Vinduer i kjeller har koblede glassrammer med malte trekarmar, disse er trolig fra byggeåret. Ytterdør og balkongdør er montert ny i 2020. Ytterdøren har malt isolert dørblad og malte trekarmar, døren er utstyrt med Yale kodelås. Balkongdør har malt isolert dørblad med 2 lags glass og malte trekarmar. Altan på vestsida og terrasse på østsida er oppført i 2022, utført med impregnerte materialer. Trapp fra terreng til altan på vestsida og trapp i forbindelse med hovedinngang er utført med impregnerte materialer og er nye i 2021.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er laminat på gulv på alle rom i 1 etasjen, montert i 2020. På vegger og himlinger er det malte plater, nye plater på vegger og himlinger i stue, kjøkken og hovedsoverom i 2020. Øvrige vegger og himlinger er malt i 2020. Etasjeskille er utført med lettbetong plank. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Pipe er oppført med teglstein med halvsteins vanger, vedovn montert i stue og sotluke tilgjengelig i vaskekjeller. Tilsyn utført 25.3.2024 Feiing utført 28.3.2022 Det er i hovedsak gulvoverflater av betong i kjelleretasjen, bod i nordvest hjørne har belegg på gulvet. På vegger er det i hovedsak pussede overflater som er malt i noen rom, panel på vegger i hobbyrom og bod i nordvest hjørne. Det ble tatt hull i vegg mot grunnmur ved hjørne mot sørvest sida i etasjen uten å påvise unormale forhold, målt med pigger i svill 16,7 vektprosent noe som er normalt for slike konstruksjoner. Drenering og fuktsikring av grunnmur er etablert nytt i 2020 med unntak av et lite areal ved carport, det ble også montert isolasjon utvendig på muren under terreng. Innvendig trapp er plassbygd og har lakkerte overflater. Innvendige dører på 1 etasjen har malte slette dørblad og malte trekarmar. Dører i kjeller har dørblad med spon fyllinger og malte trekarmar.

### VÅTROM

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

## Bad

Badet er totalrenovert i 2020, gjeldende forskrift 2017.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler.

Gulvet utenfor dusjnische har fall til sluket på ca 7mm, dusjnische er nedsenket med ca 13mm og det er godt fall i nisjen som er avskjermet med glassdører.

Det er plastsluk i rommet med synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Det er fremvist dokumentasjon på arbeidene med membran.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører, veggmontert toalett og servant i heldekkende plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog, og skap med speil dører.

Rommet har mekanisk avtrekk via vifte i himlingen, tilluft under dør.

Det ble tatt hull i vegg fra tiliggende rom bak/under blandebatteri til dusj uten å påvise tegn til fukt eller skader.

Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.

## Vaskerom

Rommet er trolig originalt fra byggeåret. Det finnes ikke noe dokumentasjon på arbeidene med rommet.

Det er malt murpuss på vegger og malt underside av lettbetong plank i himlingen.

Betonggulv uten overflatebehandling, pålagt plast fliser såkalt drenerings gulv. Godt fall til sluket.

Det er soilsluk i rommet fra byggeåret. Det er ikke noen form for tetteskikt på gulv eller vegger. Rommet er utstyrt med skyllekar i plast og opplegg for vaskemaskin.

Nyere blandebatteri og røranlegg for vann i rommet, øvrig installasjon er trolig fra byggeåret.

Rommet har naturlig ventilering via ventil i grunnmur.

Det ble ikke foretatt hulltaking da alle konstruksjoner i rommet er av mur/betong. Ingen unormale forhold vedrørende fukt ved overflate søk.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med komposit vask.

Det er installert stekeovn, induksjon koketopp, komfyrvakt, kjøleskap, oppvaskmaskin og vannstoppesystem.

Alt nytt i 2020.

Det er kjøkkenventilator med avkast ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på vaskerom. Anlegget på vaskerom er i kobber, disse er også nye i 2020.

Avløpsanlegget over gulv i kjeller er utført med plastrør, montert nytt i 2020.

Avløpsanlegget under gulv i kjeller er trolig malmrør utfra det som kommer opp i gulvet, dette er fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vegg på enkelte rom. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert i stue.

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom, ca 200 liter, trolig ca 10 år gammel.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 56A hovedsikring og 14 underkurser hvorav 2 stk 25A, 1 stk 20A, 7 stk 16A, 3 stk 15A og 1 stk 10A kurser.

Det er montert røykvarsler og slukkeapparat i boligen

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren ble byttet i 2020, muren ble også isolert på utside under terreng.

Grunnmuren er i betong.

Eiendommen ligger i lett skrått terreng med helning mot vest.

Vannledning og avløpsanlegg med ukjent type rør, trolig plastrør. Det foreligger søknad og ferdigattest for omlegging av vann og avløp og utkobling av septiktank i november 2002.

Det er ikke opplyst om alle rør utenfor boligen ble byttet da.

Det er et stort oljefat inne under trappen til kjeller, ca 250 liter.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger

2 750 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

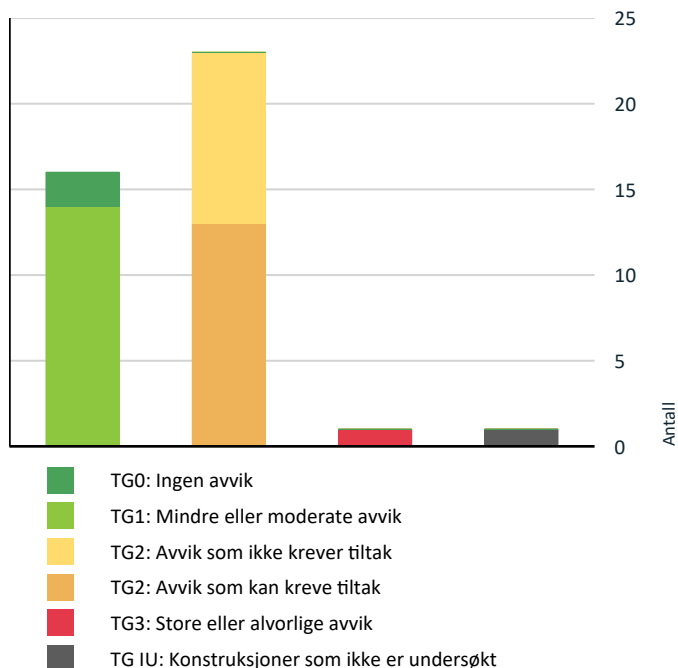
## Enebolig

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

Tegninger stemmer ikke helt med faktiske forhold, planløsning på begge etasjer er noe endret, ikke søknads pliktige endringer.

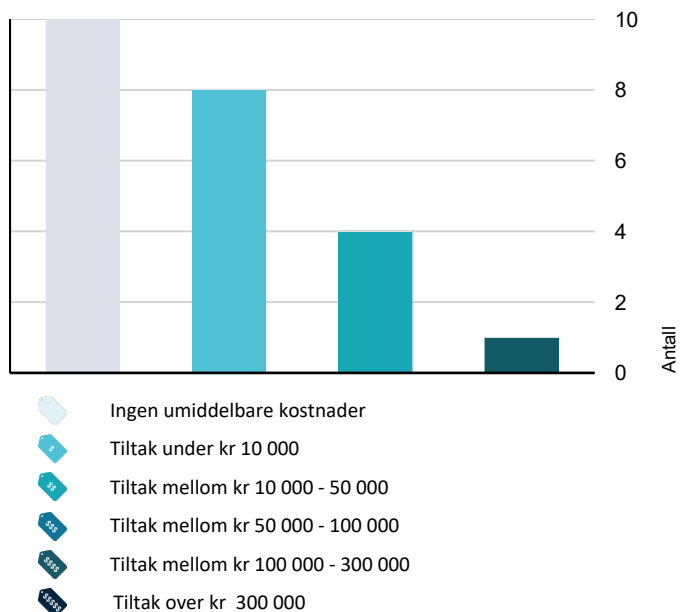
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 befarings er utført fra bakkenivå og på taket. Det er ikke fjernet eller flyttet på møbler, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier. Arealene er målt inkludert areal under trapp i kjeller og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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



# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

Det er hensyntatt at vinduer og ytterdører er byttet samt at deler av yttervegger er etterisolert. Det er lagt inn stømforbruk for 2023.

## Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

### Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

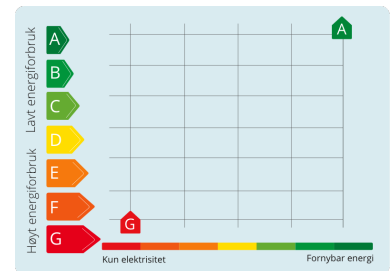
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1967

**Kommentar**  
Oppgitt av eier

**Standard**

Boligen har en normal god standard for byggeåret.

**Vedlikehold**

Boligen vurderes å være godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Byttet vinduer i nordvegg.
2022	Modernisering	Hele boligen malt utvendig
2021	Modernisering	Montert luft/luft varmpumpe. Oppført altan og terrasse.
2020	Modernisering	Alle vinduer i 1 etasjen byttet med unntak av 2 stk på nordvegg. Ytterdør og balkongdør byttet. Drenering byttet, grunnmuren ble isolert utvendig i forbindelse med dette, isolasjon avsluttet i høyde med terreng. 5 cm etterisolering på innside på stue, kjøkken og hoved soverommet, det ble montert nye gipsplater på vegger og himlinger i forbindelse med dette. Ny taktekking med Decra inkludert alle tilhørende beslag og takrenner/nedløp. Montert ny kjøkkeninnredning og hvitevarer. Bad totalrenovert. Alt elektrisk anlegg på 1 etasjen er byttet i årene 2020 til 2022.

## UTVENDIG

### TG1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekking med Decra stålplater, tekkingen ble lagt ny i 2020.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Eier



Beslag på kant av tak på carport montert etter befaring

### TG2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er i lakkert stål. Pipe har heldekkende beslag over tak.

**Vurdering av avvik:**

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

# Tilstandsrapport

Det er ikke montert snøfangere.

I følge monterings anvisningen til produkt leverandør Mataki er det ikke nødvendig med snøfangere på plater med granulat (Decra Classic og Metrotile Quartz) ved takfall under 27 grader.

Det er en liten skade på takrenne på carport, har kun visuell betydning.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få TG 1 må skade på takrenne utbedres.

Det er ikke krav til snøfangere.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Skade på takrenne på garasje.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med blokker av porebetong (Siporex) som er pusset på utside og innside.

Boligen er senere kledd på utsiden med utlekket bordkledning.

Deler av boligens yttervegger er isolert på innsiden med 5 cm og kledd med plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke lufting bak bordkledningen i nedkant på vegg, medfører økt risiko for råteskader på bordkledning og på lekter og dårlig utlufting av fukt på murvegger.

Bordkledningen har kort avstand til terreng på østside av boligen, det kan medføre skader på kledningen, den vil tidvis ligge ned i snøen.

Innvendig isolering av slike konstruksjoner kan medføre at det oppstår frostskafer på utside av murveggen, temperaturen på ytre del av veggen senkes med innvendig isolering og frostskafer kan oppstå fordi at veggen er fuktig på utsiden. Utførelse av innvendig dampsperre og utvendig lufting bak kledningen er særlig viktig på slike konstruksjoner for å hindre fuktilførsel fra innside og sikre god utlufting på utside.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak for å bedre luftingen og øke avstand til terreng for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Ikke lufting i nedkant på vegg



Kort avstand til terreng

## TE 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er oppført med prefabrikkerte takstoler, dimensjonert for lett tekking. Det er isolert mot varm side med ca 7 cm.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis lite lufting på rafter og det er ikke laget luftespalte i raftekassen på vestsiden av boligen. Medfører dårlig lufting på kaldloftet og misfarget bordtro.

Det er montert lamper i himlingen, dampspærre og isolering over lamper er mangelfull. Det er ikke isolert helt ut på vegg på kaldloftet, medfører kuldebro og varmetap.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvik må lufting i raftekasser etableres og isolering og dampspærre utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Misfarget bordtro



Misfarget bordtro, lite lufting på raft



Lamper i himlingen



Ikke isolert på topp av murvegg

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer

Alle vinduer på 1 etasjen er byttet i 2020 med unntak av 2 stk som er byttet i 2024. Vinduene har 2 lags glass og malte trekarmer. Vinduer i kjeller har koblede glassrammer med malte trekarmer, disse er trolig fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer i kjeller vurderes å være i fin stand for alder, men isolasjonsevnen er lav sammenlignet med nye vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer i kjeller bør byttes på sikt av hensyn til energibehov.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Dører

Ytterdør og balkongdør er montert ny i 2020. Ytterdøren har malt isolert dørblad og malte trekarmer, døren er utstyrt med Yale kodelås. Balkongdør har malt isolert dørblad med 2 lags glass og malte trekarmer.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Eier

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på vestside og terrasse på østside er oppført i 2022, utført med impregnerte materialer.

**Årstall:** 2021

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Gulvet er lagt helt inn mot bordkledningen, medfører økt risiko for råteskader på kledning og økt vedlikeholdsbehov. Anbefalt løsning er beslag mellom vegg og gulv slik at kledningen kan kuttes et stykke opp på veggen. Enkelte søylepunkter på vestside fremstår som midlertidige, de er ikke fundamentert på betong fundament.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsningen med altan montert på utside av bordkledningen bør endres slik at konstruksjonen festes direkte på vegg konstruksjon, og det må monteres beslag på vegg og ut på gulv, kledningen kan da avsluttes med større avstand fra gulvet og risiko for råteskader på kledning og veggkonstruksjon reduseres. Enkelte søylepunkter bør forsterkes for å unngå sig og skjevheter på konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Utvendige trapper

Trapp fra terreng til altan på vestside og trapp i forbindelse med hovedinngang er utført med impregnerte materialer og er nye i 2021.

**Årstall:** 2021

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Høyde på nedre trinn er noe stor på begge trappene.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

For å lukke avviket kan terreng fylles noe opp ved trappene.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Det er laminat på gulv på alle rom i 1 etasjen, montert i 2020.

På vegger og himlinger er det malte plater, nye plater på vegger og himlinger i stue, kjøkken og hoved soverom i 2020. Øvrige vegger og himlinger er malt i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført med lettbetong plank.

### 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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m<sup>3</sup>

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Pipe og ildsted

Pipe er oppført med teglstein med halvsteins vanger, vedovn montert i stue og sotluke tilgjengelig i vaskekjeller.

Tilsyn utført 25.3.2024

Feiing utført 28.3.2022

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:

Pipe er tildekket på 1 side med keramiske fliser, slike piper skal ha fire synlige sider for å kunne oppdage om det oppstår sprekker i pipen. Tildekking med fliser tillates normalt da fliser vil sprekke om det oppstår sprekker i pipen.

Ildfast stein i ovnen har sprekker, ødelagt stein kan skade ovnen.

Det er ikke montert ubrennbar plate på gulv under sotluke, medfører økt risiko for brann ved tømming av sot fra pipen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør undersøkes med brannforebyggende enhet om tildekking av en side med keramiske fliser vurderes som en godkjent løsning av dem.

Ildfast stein bør byttes.

Det er ikke krav til ubrennbar plate på gulv under sotluker, kun en anbefaling.

Kostnad for bytte av ildfast stein er medtatt.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sprekker i ildfast stein



Sotluke

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er i hovedsak gulvoverflater av betong i etasjen, bod i nordvest hjørne har belegg på gulvet.

På vegger er det i hovedsak pussede overflater som er malt i noen rom, panel på vegger i hobbyrom og bod i nordvest hjørne.

Det ble tatt hull i vegg mot grunnmur ved hjørne mot sørvest side i etasjen uten å påvise unormale forhold, målt med pigger i svill 16,7 vektprosent noe som er normalt for slike konstruksjoner.

Drenering og fuktsikring av grunnmur er etablert nytt i 2020 med unntak av et lite areal ved carport, det ble også montert isolasjon utvendig på muren under terreng.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er kjelleretasje med vegger delvis under terreng.

Hulltaking tatt i vegg mot sør, målt med pigger i svill til 16,7 vektprosent.

Iht. NS 3514:2020 (antatt gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning iht. § 2-15. Rom under terreng) settes kritisk fuktnivå for konstruksjoner som vegger under terrengnivå til 15 vektprosent. Vegger under terreng som er innkledd betraktes som en risiko konstruksjon, og anbefales generelt ytterligere kontrollert. Årsak til fuktnivå er trolig kondens på muren over terreng.

## Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bemerkes at innførede vegger og gulv på rom under terreng betraktes som en risikoutsatt konstruksjon.

Fuktnivå vil variere med årstiden, det anbefales å kontrollere dette senvinter eller vår.

Det kan ikke utelukkes behov for tiltak på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Hjørne mot sørvest



Hjørne mot sørøst

## TE 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp er plassbygd og har lakkerte overflater.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert håndlist på vegg på begge sider langs trappen, dette medfører økt risiko for fallskader.

Åpninger mellom trinn er større enn dagens krav, utgjør risiko for fallskader for barn.

Trappen er noe slitt og har skader på trinn, kun visuell betydning.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det anbefales å gjøre åpninger mellom trinn mindre, dagens krav er maks 10 cm.

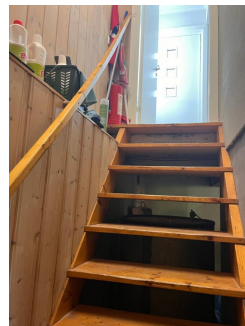
Det er behov for overflatebehandling av trappen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Skader på trinn



## TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører på 1 etasjen har malte slette dørblad og malte trekarmner. Dører i kjeller har dørblad med spon fyllinger og malte trekarmner. Normal bruks slitasje på karmner og dørblad.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er totalrenovert i 2020, gjeldende forskrift 2017.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er en liten skade på flis på vegg ved toalettet. Kun kosmetisk betydning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler.

Gulvet utenfor dusjnische har fall til sluket på ca 7mm, dusjnische er nedsenket med ca13mm og det er godt fall i nisjen som er avskjernet med glassdører.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert oppkant under døren på minst 15mm over ferdig gulv.

Fliser har noe ujevn høyde enkelte steder.

#### Konsekvens/tiltak

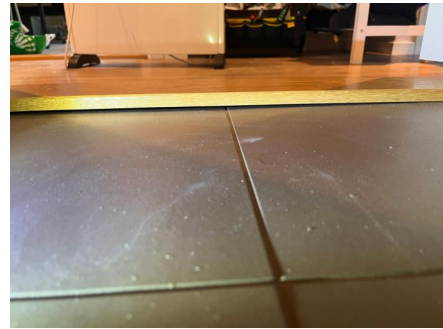
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vannrett oppkant under døren må etableres, dør må demonteres og membran skjøtes på for å lukke avviket.

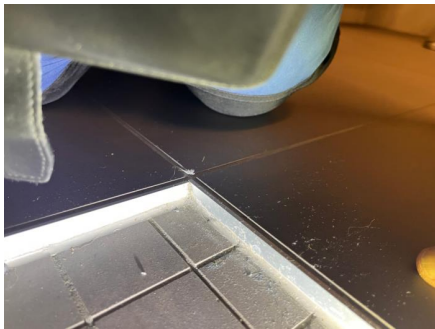
**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Ikke oppkant under dør



Ujevn overflate på fliser



Nedsenket dusjnische

## 1 ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet med synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Det er fremvist dokumentasjon på arbeidene med membran.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er i følge bilder fra oppbyggingen av rommet ikke benyttet mansjett rundt avløpsrør for servant og på vann og avløp til toalett.

Det er tettet med silikon rundt rørene etter befaringen.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Avløp til servant



Vann og avløp til toalett



Tettet rundt vann og avløp på toalett etter befarings

## 1 ETASJE > BAD

### TG1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører, veggmontert toalett og servant i heldekkende plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog, og skap med speil dører.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



# Tilstandsrapport



Vannrett kasse i vegg for vannsisterne toalett



Drensåpning under toalett

## 1 ETASJE > BAD

### TE 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via vifte i himlingen, tilluft under dør.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

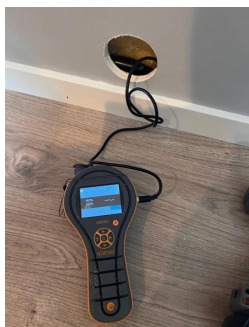
## 1 ETASJE > BAD

### TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom bak/under blandedbatteri til dusj uten å påvise tegn til fukt eller skader.  
Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



## KJELLER > VASKEROM

### Generell



# Tilstandsrapport

Rommet er trolig originalt fra byggeåret. Det finnes ikke noe dokumentasjon på arbeidene med rommet.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malt murpuss på vegger og malt underside av lettbetong plank i himlingen.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Betonggulv uten overflatebehandling, pålagt plast fliser såkalt drenerings gulv. Godt fall til sluket.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er soilluk i rommet fra byggeåret. Det er ikke noen form for tettesjikt på gulv eller vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Sluket har oppnådd forventet levetid.

Det er ikke noen form membran eller tettesjikt i rommet, rommet tilfredsstillende ikke krav til våtrom.

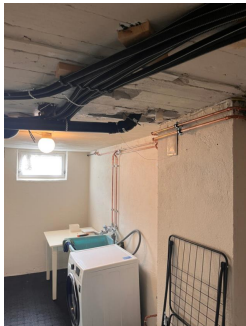
#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om rommet skal benyttes som våtrom må det totalrenoveres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEROM

### TE 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med skyllelekar i plast og opplegg for vaskemaskin.  
Nyere blandebatteri og røranlegg for vann i rommet, øvrig installasjon er trolig fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skyllelekar er gammelt men fungerer helt fint.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJELLER > VASKEROM

### TE 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilering via ventil i grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

For å lukke avviket bør det monteres avtrekksvifte og etableres tilluft til rommet, for eksempel spalte under dør.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## KJELLER > VASKEROM

### TE IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Det ble ikke foretatt hulltaking da alle konstruksjoner i rommet er av mur/betong.  
Ingen unormale forhold vedrørende fukt ved overflate søk.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

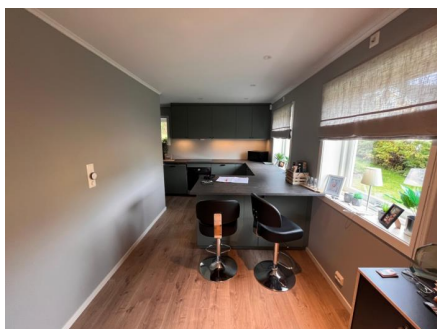
### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med kompositt vask.  
Det er installert stekeovn, induksjon koketopp, komfyrvakt, kjøleskap, oppvaskmaskin og vannstoppesystem.  
Alt nytt i 2020.

Årstill: 2020

Kilde: Eier



### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast ut.

Årstill: 2020

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG2 Vannledninger

# Tilstandsrapport

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på vaskerom.  
Anlegget på vaskerom er i kobber, disse er også nye i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Avløp fra fordelerskap er ikke montert, lekkasjevann føres ikke til sluk. Uheldig løsning når det ikke er tetteskikt i rommet.

## Konsekvens/tiltak

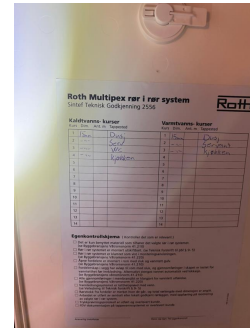
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Anbefaler å montere et rør som leder vannet til sluk

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Stoppekran



Kursoversikt



Merkede rørkurser



Avløp fra fordelerskap er ikke montert.

## TC2 Avløpsrør

Røranlegget over gulv i kjeller er utført med plastrør, montert nytt i 2020.

Røranlegget under gulv i kjeller er trolig malmrør utfra det som kommer opp i gulvet, dette er fra byggeåret.

## Vurdering av avvik:

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

Alder gjelder rør fra byggeåret.

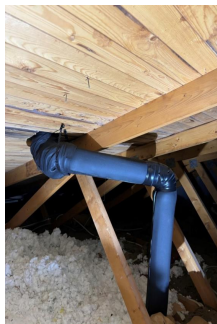
Lufting er ført over tak og isolert helt opp i takhatten.

## 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**

# Tilstandsrapport



## ⚠ TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vegg på enkelte rom. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

### Vurdering av avvik:

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

Manglende ventilasjon kan gi problemer med kondens på vinduer og dårlig inneklime.

### Konsekvens/tiltak

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

Balansert ventilasjon må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 🟢 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert i stue.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## ⚠ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom, ca 200 liter, trolig ca 10 år gammel.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Vann fra overtrykks ventil blir ikke ledet til sluk i rommet, rommet har ikke tetteskikt på gulvet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## ⚡ TG1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings-sakkyndig 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. Anlegget har 56A hovedsikring og 14 underkurser hvorav 2 stk 25A, 1 stk 20A, 7 stk 16A, 3 stk 15A og 1 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.

**1967 Siste arbeider på anlegget ble utført 7.10.22**

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

**Ja**

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

**Ja Det er fremvist samsvarserklæringer på lader til elbil, datert 19.10.22**

**Montering av varmepumpe, datert 5.3.21**

**Renovering av bad, stue, kjøkken og soverom, nytt anlegg i disse rommene, datert 8.4.22**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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 3.2.22 feil på anlegget er bekreftet utbedret.**

**Anlegget ble kontrollert av Bravida den 26.4.22 den kontrollen var det nyinstallasjonen i stue, kjøkken, bad og soverom, hele anlegget kontrollert i følge eier.**

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?

**Nei**



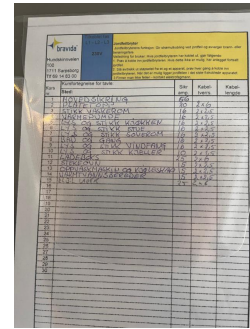
# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Hele anlegget er kontrollert av Bravida Norge avd Fredrikstad 26.4.22



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler og slukkeapparat i boligen

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 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.

# Tilstandsrapport

## TE 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og utvendig fuksikring av grunnmuren ble byttet i 2020, muren ble også isolert på utside under terreng.

Årstill: 2020

Kilde: Eier

## TE 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er i betong.

### Vurdering av avvik:

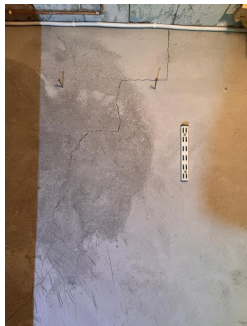
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren av betong og har en del synlige sprekker innvendig, skrå sprekker som indikerer setninger, utvendig er disse sprekkenes tettet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekk som er tettet på innside.

## TE 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i lett skrått terreng med helning mot vest.

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

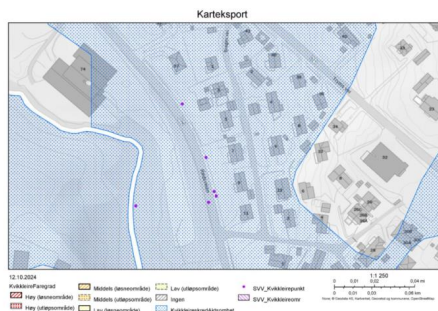
Eiendommen ligger i et område markert med risiko for marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen. Fallforholdene er ikke optimale rundt hele bygningen.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledning og avløpsanlegg med ukjent type rør, trolig plastrør. Det foreligger søknad og ferdigattest for omlegging av vann og avløp og utkobling av septiktank i november 2002.

Det er ikke opplyst om alle rør utenfor boligen ble byttet da.

### 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.

Om deler av vann og avløpsanlegget er fra byggeåret har det oppnådd en vesentlig del av forventet levetid.

### 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**



Utvendig stoppekran

## Oljetank

Det er et stort oljefat inne under trappen til kjeller. ca 250 liter.

### Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Tanken er ikke i bruk, den er ikke tømt og rengjort.

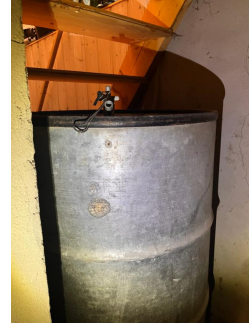
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tanken bør tømmes og fjernes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 400 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 750 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 750 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

# 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

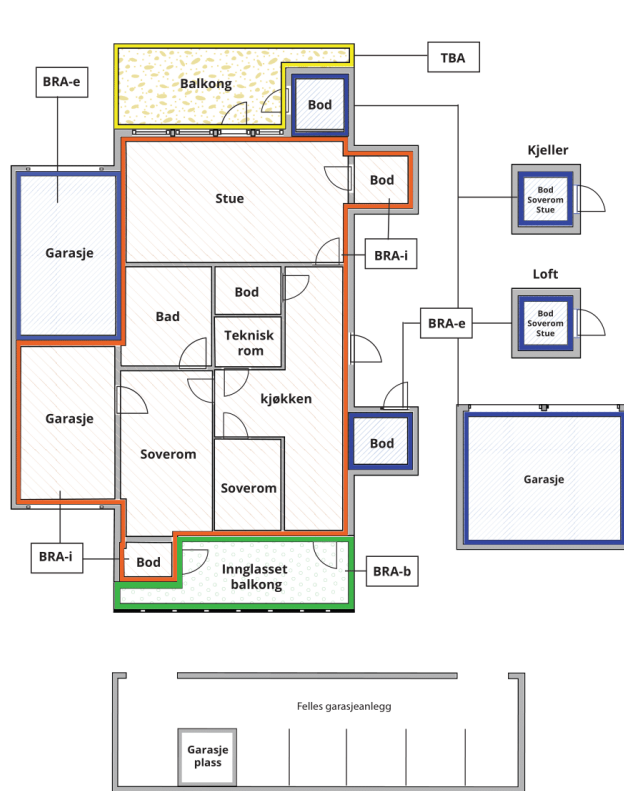
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	80			80	51
Kjeller	79			79	
<b>SUM</b>	<b>159</b>				<b>51</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>159</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang , Trapperom , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Stue/kjøkken		
Kjeller	Trapperom , Uinnredet kjellerrom , Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Vaskerom , Hobbyrom, Bod		

### Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Carport er ikke medtatt i arealberegningen i henhold til måleregler, denne har et areal på ca 19m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger stemmer ikke helt med faktiske forhold, planløsning på begge etasjer er noe endret, ikke søknads pliktige endringer.

### 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 kjeller er ca 2,12meter.

Vindu i hobbyrom er for lite for rømning og glassareal er mindre enn 10% av gulvareal.

## 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	115	44

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2024	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Hans Martin Thomassen Vang	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	63	63		0	1003 m <sup>2</sup>	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

### Adresse

Idunns vei 5

### Hjemmelshaver

Vang Hans Martin Thomassen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet med gode solforhold og kort gangavstand til Låby skole, butikk og buss. Fine turområder og gangavstand til høyskolen.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i eldre reguleringsplan med planid G-212 Liegrenda, gjeldende fra 28.10.1982. Formål i planen er boligbebyggelse.

Eiendommen omfattes av bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035 gjeldende fra 16.2.2023.

### Om tomten

Tomten ligger i terreng som skrår mot vest, tomten er pent opparbeidet med plen og beplantning og det er etablert gruset parkeringsplass.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

## Skattetakst og formuesverdi

<b>Skattetakst</b>	<b>År</b>	
1 273 100	2024	
<b>Formuesverdi</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
812 163	2023	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

## Siste hjemmelsovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>
2 150 000	2020

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
<b>Kommentar</b> Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.10.2024		Gjennomgått	6	Nei
Matrikkel rapport	30.09.2024		Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplaner	28.10.1982		Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest bolig	10.10.1967		Gjennomgått	1	Nei
Brannforebyggende enhet		Siste tilsyn utført 25.3.2024 Siste feiing utført 28.3.2022	Gjennomgått	1	Nei
Grunn og lednings kart	30.09.2024		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	02.05.1963	Tegning av tilbygget carport er datert 27.9.1984	Gjennomgått	5	Nei
NVE	12.10.2024		Gjennomgått	1	Ja
Energiattest	12.10.2024		Gjennomgått	7	Ja
Ferdigmelding VA	03.10.1967		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest omlegging vann og avløp	26.11.2002		Gjennomgått	1	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold 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 slitasjegrade: 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

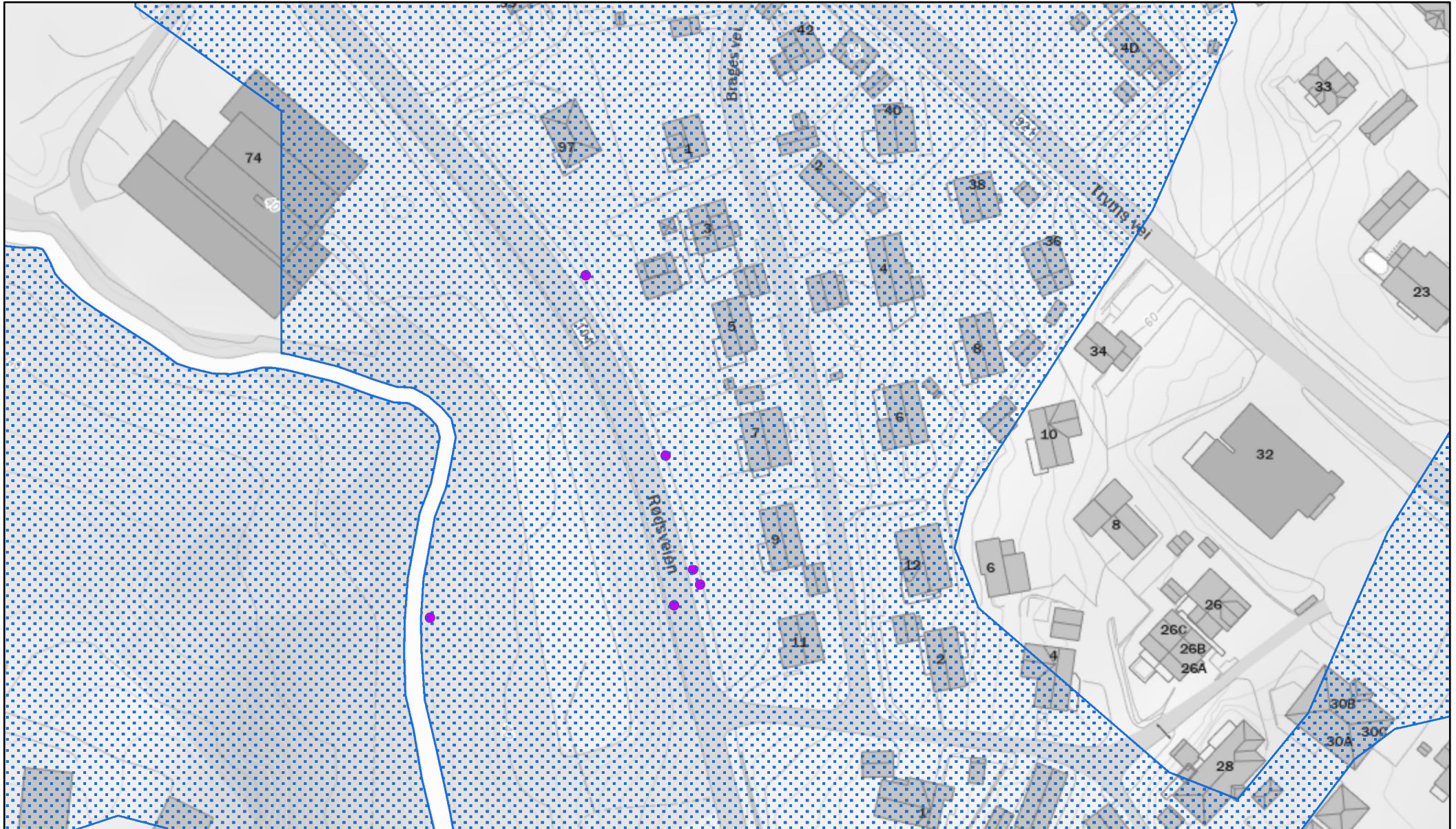
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HF1874>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

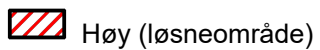


# Karteksport

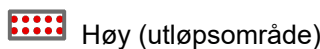


12.10.2024

KvikkleireFaregrad



Høy (løsneområde)



Høy (utløpsområde)



Middels (løsneområde)



Middels (utløpsområde)



Lav (løsneområde)



Lav (utløpsområde)



Ingen



KvikkleireskredAksomhet



SVV\_Kvikkleirepunkt



SVV\_Kvikkleireomr

1:1 250

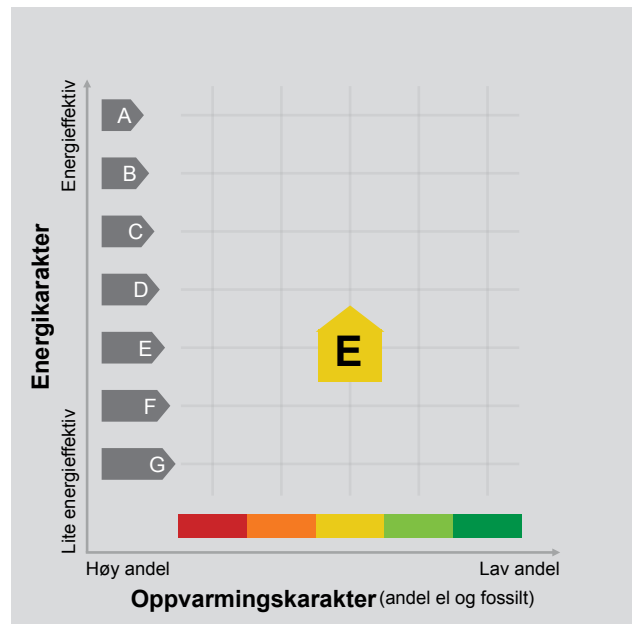
0 0,01 0,02 0,04 mi

0 0,01 0,03 0,06 km

None; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

# ENERGIATTEST

Adresse	Idunns vei 5
Postnummer	1781
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	63
Bruksnummer	63
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145039878
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-37914
Dato	12.10.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk 10 182 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 182 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperatur**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termografering og tetthetsprøving
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Slå av lyset og bruk sparepærer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1967
<b>Bygningsmateriale:</b>	MurTeglstein
<b>BRA:</b>	159.5
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 3: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

### Tiltak 4: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

### Tiltak 5: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

### Tiltak 6: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 9: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 10: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Brukertiltak**

### **Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### **Tiltak 13: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### **Tiltak 14: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### **Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### **Tiltak 16: Redusér innnetemperaturen**

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 17: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### **Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### **Tiltak 19: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### **Tiltak 20: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tiltak 21: Tiltak utendørs**

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

**Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

**Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

**Tiltak 25: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.