

Tilstandsrapport



Enebolig



Kullveien 5, 1782 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 141, bnr. 283

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 16.07.2025

Rapportdato: 01.09.2025

Oppdragsnr.: 13324-1647

Referansenummer: HL4927

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



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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein, besiktiget fra altan og fra bakkenivå. Undertak er utført med Tyvek vindsperre. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Takrenner og nedløp av stål.

Pipe har heldekkende beslag over tak.

Yttervegger er oppført med bindingsverk og kledd på utside med liggende malt bordkledning. Det er ukjent vedrørende isolasjon i 1 etasjen utover det som er synlig fra bunn av veggen, 2 etasjen er oppført med isolert bindingsverk.

Takkonstruksjonen er bygd ny i 2002 og er utført med sperrer opplagt på limtre bærekonstruksjoner og noe prefabrikkerte takstoler.

Vinduer har 2 lags glass i malte trekarmar på hele boligen med unntak av vinduer i kjeller der det er 3 lags glass.

Alle vinduer er fra 2002 med unntak av vinduer i kjeller som er fra 2013.

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmar, montert i 2002.

Balkongdør har malte overflater og malt trekarm, 2 lags glass, montert i 2002.

Kjellerdør har malte overflater og malt trekarm, ukjent alder.

Utkraget balkong på sørøst side av boligen, impregneret beiset gulv og malt rekkverk, ukjent type tetteskikt, oppført i 2002.

Terrasser er oppført med impregnerte materialer som er beiset, varierende alder.

Terrasse utført med steinbelegg, ukjent alder.

Trapp fra gate er utført med steinbelegg.

Trapper for øvrig er utført med impregnerte materialer som er beiset.

INNENDIG

[Gå til side](#)

2 etasje. Det er furugulv i alle rom, på vegger er det tapet og i himlinger er det malte plater og noe tapet.

1 etasje. Det er parkett på gulv i alle rom unntatt hall med trapp der det er fliser på underlag med varmekabler og kontor der det er laminat.

På vegger er det malt tapet, tapet og malt brystningspanel. I himlinger er det benyttet malte plater.

Det meste av overflater er fra ombyggingsåret 2002.

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

Det er i følge tidligere eiers egenerklæringsskjema utført radonmålinger med verdier under tiltaksgrense, men det er ikke fremvist dokumentasjon på dette.

Det er ikke radonsperre i boligen.

Pipe er oppført med teglstein, vedovn er plassert i stue.

Det ble tatt hull i vegg i hjørne bak dusj, ingen tegn til fuktskader der. Målt 10,6 vektprosent med pigger i svill.

Det er krypekjeller med tilgang via luke i vegg fra bod i kjeller.

Innvendig trapp har malte overflater og malt rekkverk.

Innvendige dører har malte fyllings dørblad og malte trekarmar.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etasje

Badet er originalt slik det ble bygd i 2002 da etasjen ble oppført. Gjeldende forskrift er 1997. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene med rommet.

Det er fliser på vegger og malte planketplater i himlingen.

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Det er lite fall til sluker, kun lokalt inntil slukene. Ca 6mm i dusjnisse og 4 mm til sluk under badekaret.

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

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med vegg av glassbygge stein og glassdør. 2 stk servanter i heldekkende plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog. Badekar med massasje funksjon og gulvmontert toalett.

Badet har avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under døren.

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

Målt med pigger i svill, 11 vektprosent som defineres som tørt.

Bad/vaskerom

Kombinert bad og vaskerom i kjeller, trolig etablert da boligen ble oppført, men rommet er overflate oppusset med belegg på gulv og baderomsplater på vegg i dusj hjørne. Det er ikke kjent når dette er utført.

Det er generelt malt panel på vegger, men i dusj hjørnet er det baderomsplater med flisdekor.

I himlingen er det malt panel fra byggeåret.

Det er vinylbelegg på gulvet med oppbrett på vegger. Fall til sluk på hele gulvet som utgjør ca 25mm, tilsvarer ca 1:100.

Det er plastsluk i rommet og vinylbelegg med oppbrett på vegg som tetteskikt i rommet.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører, opplegg for vaskemaskin og benkeskap med nedfelt skyllekar i rusfritt stål.

Rommet har naturlig ventilering via lufteluke integrert i vinduet.

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll i tilknytning til dusj hjørnet uten å påvise tegn til fukt eller skader. Målt 10,6 vektprosent med pigger i svill, overflate søk inne i dusj hjørne også foretatt uten på påvise noe fukt i vegg, noe fukt under golvbelegget.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, heltre benkeplate med rustfritt benkebeslag med 2 kummer. Det er installert oppvaskmaskin, induksjon koketopp, stekeovn, microovn og kjølfrysenskap. Det er våtromsplater på vegg over benkeplate. Det er kjøkkenventilator med avkast ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalett rommet har fliser av eik som er montert på plast underlag, ukjent gulv under disse. På vegger er det fliser og i himlingen er det malt panel.

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog. Avtrekk via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med kobberør og noe plastrør.

Del av anlegget ser ut for å kan være fra opprinnelig byggeår.

Avløpsanlegget er utført med plastrør på tilbygd etasje, soilrør på opprinnelig del av boligen, synlig i krypekjeller.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har balansert ventilasjon på 1 og 2 etasjen, aggregat er plassert på kaldloftet og var ute av drift på befaringsdagen. Anlegget ble installert da boligen ble påbygd en ny etasje. Luft/luft varmepumpe med 2 stk inne deler. Inneled er plassert på spisestue og i trimrom i kjeller. Det er ikke oppgitt alder på anlegget, men det forutsettes å være såpass gammelt at mer enn halvparten av forventet levetid er brukt. Varmtvannsbereder er plassert i bod i kjeller, 200 liter, ukjent alder, men relativt ny. Tilkoblet med bryter og avløp fra sikkerhetsventil. 230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilvarsler/bryter. 50A hovedsikring, anlegget har 16 underkurser hvorav 1 stk 32A for elbil lader, 1 stk 20A, 6 stk 16A, 4 stk 13A og 2 stk 10A kurser. Kurs nr 18 og 19 er ikke oppført med størrelse/ampere på kursoversikten. Lampe under overskap på kjøkken er slitt, den ene lampen har løst fra kabinettet. Det er montert røykvarslere og slukke utstyr i boligen. På 1 etasjen er det 2 stk røykvarslere som er tilknyttet alarm selskap.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell ut fra det som er synlig i krypekjeller. Det er utført arbeider med fuksikring inne i krypekjeller, det er ikke kjent om det er lagt noe drenering i forbindelse med dette. Det er ikke synlig vorteplast eller annen form for utvendig fuksikring langs grunnmuren. Det finnes ikke noen opplysninger om at drenering er byttet eller etablert.

Grunnmuren er ut fra det som er synlig i krypekjeller oppført med murt betongstein, utvendig er muren forblendet med granitt. Støttemur mot gate er oppført med stablet granitt stein. Eiendommen ligger i terreng som skrår mot sørøst. Vann og avløpsanlegg utvendig er opplyst byttet i 2000 med ferdigattest. Rørnett av plast som er tilkoblet kommunalt anlegg.

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

Planløsning stemmer ikke helt med faktiske forhold, dette gjelder begge etasjer.

På 2 etasjen er det inntegnet en garderobe på det store soverommet, denne er ikke bygd, søknads pliktig endring da dette utgjør bruksendring av arealer fra sekundær til primær arealer.

På 1 etasjen har kjøkken og soverom byttet plass, Ikke søknads pliktig.

1 Etasje. Garderobe benyttes sammen med vindfang og rom uten benevnelse til hall med trapp, kan være søknads pliktig på grunn av bruksendring av rom uten benevnelse.

Vindu i hall med trapp på vegg mot nordvest er ikke med på tegningene og vinduer og dør i kjeller er ikke med på tegninger, dette er søknads pliktige endringer da dette endrer fasaden.

Det må påregnes noe kostnader for å få byggesaken i orden og tegninger i henhold til dagens bruk.

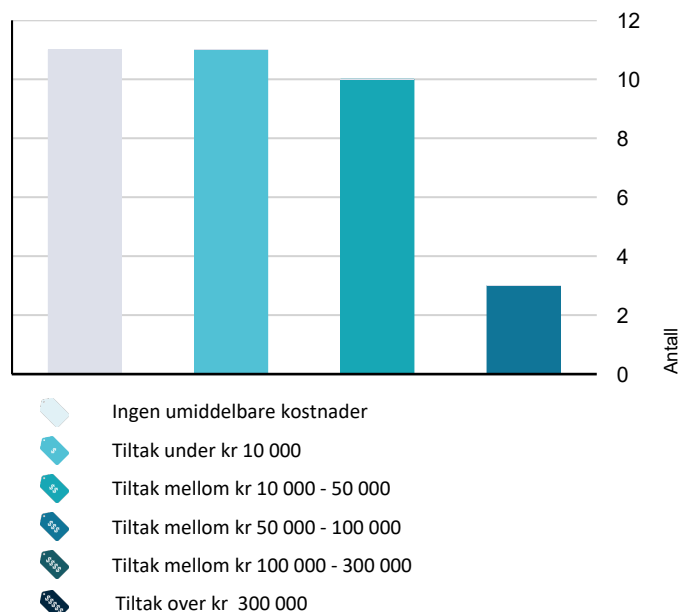
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1954

Kommentar

Tegninger er fra 1954.

Standard

Boligen er påbygd en ny etasje og modernisert i 2002 og har en normal standard for byggeårene. Ferdigattest for tilbygget er utstedt 30.4.2003.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Det er malt utvendig, montert lader for elbil og byttet noe bordkledning i årene 2019 til dags dato.
2002	Tilbygg	Boligen ble tilbygd med ny 2 etasje og takkonstruksjon, trolig ble bordkledningen på hele huset montert ny i forbindelse med dette og alle vinduer byttet da.
2000	Modernisering	Utvendig avløpsanlegg og vanninntak byttet og tilkoblet kommunalt anlegg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein, besiktiget fra altan og fra bakkenivå. Undertak er utført med Tyvek vindsperre. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Årstall: 2002

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taket med papptekking er mosegrodd, groing på taktekkingen medfører økt risiko for lekkasjer og reduserer levetiden. Det mangler en stein i kilrenne på sørøst side,

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taket bør rengjøres for mose og manglende stein må erstattes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler en stein

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål.
Pipe har heldekkende beslag over tak.

Årstall: 2002

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke montert snøfangere, det er i følge bygghatablad 525.931 punkt 24 krav til snøfangere på dette taket på grunn av type tekking og takvinkel.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Andre tiltak:

Rør for takvann må tilkobles rør i grunn.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Rør for takvann ikke tilfredsstillende tilkoblet rør i grunn.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med bindingsverk og kledt på utside med liggende malt bordkledning. Det er ukjent vedrørende isolasjon i 1 etasjen utover det som er synlig fra bunn av veggen, 2 etasjen er oppført med isolert bindingsverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ikke lufting bak bordkledningen på sørøst og nordøst side av boligen, isolasjon ligger direkte bak kledningen.

Det er ikke lagt vindsperre i bunn på isolasjonen, noe som medfører at effekten av isolasjon reduseres.

Det ser ut for å være plast på utside av isolasjon på enkelte steder, feil oppbygging som kan medføre skader.

Det er ikke montert musesperre på samme vegger.

På sørvest side er det en liten luftespalte bak kledningen, men denne er delvis tettet av vindsperren og medfører at luftingen er dårlig.

Dårlig luftsirkulasjon gir økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det må gjøres tiltak for å bedre luftingen bak kledningen og musesperre må monteres der dette mangler.

Vindtetting av isolasjon og ytterligere undersøkelse av utførelsen anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

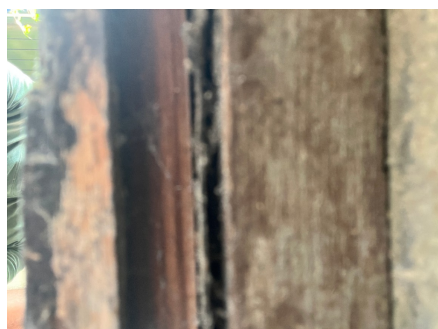
Tilstandsrapport



Isolasjon uten vindsperre.



Plast på utside av isolering.



Lufting delvis sperret av vindsperre.



Kledning ned til terrasse

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er bygd ny i 2002 og er utført med sperrer opplagt på limtre bærekonstruksjoner og noe prefabrikkerte takstoler.

Årstall: 2002

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke laget en helt vindtett løsning i forbindelse med kilrenne på østside av boligen, det blåser inn støv og sand der. Ikke tegn til fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må undersøkes ytterligere hvordan løsningen i kilrenne er utført.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke laget en helt vindtett løsning i forbindelse med kilrenne på østside av boligen.

Vinduer

Vinduer har 2 lags glass i malte trekarmer på hele boligen med unntak av vinduer i kjeller der det er 3 lags glass. Alle vinduer er fra 2002 med unntak av vinduer i kjeller som er fra 2013.

Tilstandsrapport

Årstall: 2002

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

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

Anbefalt avstand i bygghåndboken 523.701 er minimum 6mm spalte.

Beslag over vinduer er kun montert inn bak bordkledningen, ikke helt inn på vegg slik at det kommer luft inn bak kledningen over vinduet.

Avvik medfører at vann som kommer inn bak kledningen ikke kan renne ut over vinduet og lufting bak kledningen er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avvikene må omrammingen kuttet slik at det blir luftespalte mot vannbrett og løsningen over vinduer bør endres slik at det blir lufting der og at vann kan renne ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Omramming



Beslag over vindu

TG 2 Dører

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarm, montert i 2002.

Balkongdør har malte overflater og malt trekarm, 2 lags glass, montert i 2002.

Kjellerdør har malte overflater og malt trekarm, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Beslag over balkongdør er kun montert inn bak bordkledningen, ikke helt inn på vegg slik at det kommer luft inn bak kledningen over vinduet.

Avvik medfører at vann som kommer inn bak kledningen ikke kan renne ut over vinduet og lufting bak kledningen er ikke tilfredsstillende.

Dørbladet er noe påvirket av fukt, men ikke slik at det krever strakstiltak.

Ytterdør og kjellerdør tar i karmen og trenger justering.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Beslag løsningen over balkongdør bør endres slik at det blir lufting der og at vann kan renne ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Balkongdør er noe skadet av fukt.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget balkong på sørøst side av boligen, impregneret beiset gulv og malt rekkverk, ukjent type tetteskikt, oppført i 2002.

Terrasser er oppført med impregnerte materialer som er beiset, varierende alder.

Terrasse utført med steinbelegg, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Alder på tetteskikt på balkong har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid, økt risiko for lekkasje med alder.

Rekkverk på balkong er under 90 cm som var kravet da denne etasjen ble oppført. Åpninger i rekkverket er større enn dagens krav (2cm med liggende kledning som her), godkjent åpning da etasjen ble oppført.

Rekkverk på terrasser er for lave i forhold til dagens krav som er 1 meter og åpninger er for store, usikkert når konstruksjonen er oppført.

Avvikene medfører økt risiko for fallskader.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstanden på tetteskiktet bør undersøkes jevnlig for å hindre at det oppstår lekkasjer som kan skade underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Høyde rekkverk balkong ca 88,5 cm.



Balkong, åpning 2,7 cm.



Høyde rekkverk på terrasse 82 cm



Terrasse, åpninger ca 5 cm.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp fra gate er utført med steinbelegg.

Trapper for øvrig er utført med impregnerte materialer som er beiset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler håndlist på trappene, medfører økt risiko for fallskader.

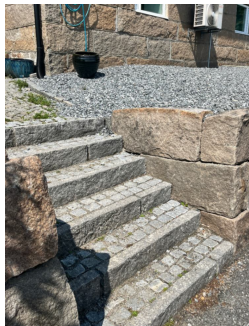
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det var ikke krav om håndlist da boligen ble oppført, men av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å montere dette.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Mangler håndlist



Mangler håndlist

INNVENDIG

TG 2 Overflater

2 etasje. Det er furugulv i alle rom, på vegger er det tapet og i himlinger er det malte plater og noe tapet.

1 etasje. Det er parkett på gulv i alle rom unntatt hall med trapp der det er fliser på underlag med varmekabler og kontor der det er laminat.

På vegger er det malt tapet, tapet og malt brystningspanel. I himlinger er det benyttet malte plater.

Det meste av overflater er fra ombyggingsåret 2002.

Årstall: 2002

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater generelt har normale bruksmerker og slitasje.

Det er enkelte fliser med bom/hulrom i hall med trapp og det er noen fliser som er sprukket, mulig årsak kan være dårlig forarbeid før flis lim påføres underlaget og det kan være at flisene ikke er tilstrekkelig bearbeidet i limet. Konsekvensen er at fliser med hulrom lettere knekker ved belastning.

Konsekvens/tiltak

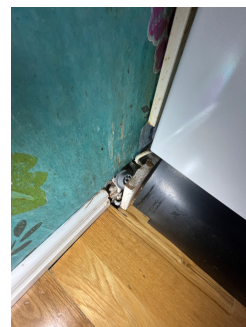
- Andre tiltak:

Det er noe behov for utbedringer, men ingen forhold som krever strakstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



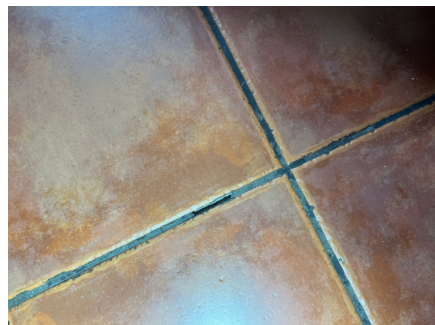
Sprekk i flis



Gulvlist dekker ikke inn på parkett, uferdig løsning



Åpning bak gulvlist



Løse fuger.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

2 etasje.

Planavvik på gulv i gang utgjør 20mm målt i hele rommet.

Planavvik på det store soverommet utgjør 24mm målt i hele rommet.

1 etasje.

Planavvik i spisestue utgjør 50mm målt i hele rommet.

Planavvik i stue inntil spisestuen utgjør 45mm målt i hele rommet.

Planavvik i hall med trapp utgjør 30mm målt i hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

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 merkes ved at møbler ikke står rolig/plant og det kan gjøre det vanskelig å benytte skyvedører for eksempel på garderober.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Det er i følge tidligere eiers egenerklæringsskjema utført radonmålinger med verdier under tiltaksgrense, men det er ikke fremvist dokumentasjon på dette.

Det er ikke radonsperre i boligen.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

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. Kreft risikoen 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.

Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m³.

Kostnad for kontroll medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Pipe og ildsted

Pipe er oppført med teglstein, vedovn er plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Manglende plate under sotluke medfører risiko for brann ved at glør fra aske ramler ned på brennbare materialer.

Pipe er innkledd på 1 side på 1 og 2 etasjen, slike piper som denne skal ha alle 4 sider synlige slik at sprekker kan oppdages.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Pipe må enten gjøres synlig på alle 4 sider, eller det må utføres en rehabilitering med nytt røykrør i pipen.

Anbefaler dette som løsning på grunn av alder på pipen.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekk i ildfast stein i ovn.



Sotluke



Innkledt pipe på 1 etasjen



Innkledt pipe på 2 etasjen

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble tatt hull i vegg i hjørne bak dusj, ingen tegn til fuktskader der. Målt 10,6 vektprosent med pigger i svill.

TG 2 Kryp kjeller

Det er krypekjeller med tilgang via luke i vegg fra bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er montert en avfukter i arealet, dette ser ut for å fungere godt. Fuktnivå målt under etasjeskillet viser nivå litt over 15 vektprosent, ihht 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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påse at avfukter fungerer, anbefaler jevnlig kontroll av arealet og avfukter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Avfukter

Innvendige trapper

Innvendig trapp har malte overflater og malt rekkverk.

Årstall: 2002

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert håndlist på vegg, dette medfører økt risiko for fallskader.

Konsekvens/tiltak

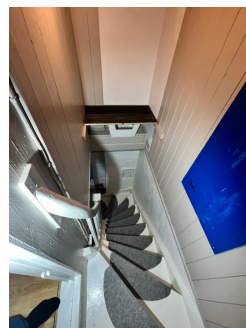
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Gjelder kun trapp til 2 etasjen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler håndlist, krav da ny etasje ble oppført.



Mangler håndlist, ikke krav da boligen ble oppført.

Innvendige dører

Innvendige dører har malte fyllings dørblad og malte trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er normale bruksmerker og slitasje på dører og karmer, enkelte av de eldre dørene har behov for tiltak med justering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe behov for vedlikehold og justering på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Badet er originalt slik det ble bygd i 2002 da etasjen ble oppført. Gjeldende forskrift er 1997. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene med rommet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2002

Kilde: Offentlig informasjon

2 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plankettplater i himlingen.

Årstall: 2002

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

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

Himling er utført med fabrikkmalte Huntonit plater, platene er ikke malt med våtromsmaling, dette kan medføre svelling og skader på platene når de utsettes for vannsprut.

Det er ikke fuget i underkant på veggplatene, dette medfører økt risiko for fuktsvelling på veggplater.

Konsekvens/tiltak

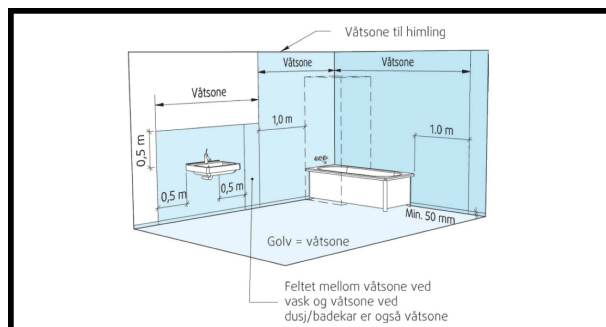
- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Overflatebehandling av himling og vindus foringer og listverk med våtromsmaling samt fuging i underkant på veggplater må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vindu i våtzone og himling uten våtroms behandling.



Omfang våtzone



Ikke fuget i nedkant på veggplater i våtzone.

2 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Det er lite fall til sluker, kun lokalt inntil slukene. Ca 6mm i dusjnise og 4 mm til sluk under badekaret.

Årstall: 2002

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er sprekker i elastisk fuge under badekaret.

Høydeforskjell sluk til oppkant ved dør er ikke mulig å vurdere, det er montert en terskel list som skjuler eventuell vanntett oppkant under døren.

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

Det er stedvis motfall til sluker i rommet, gjelder gulv ved toalettet.

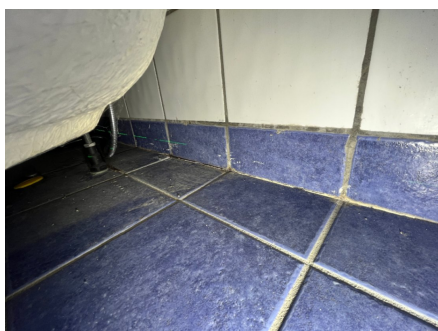
Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Fuger bør skiftes ut.

Tilstandsgrad 3 settes på grunn av at det er motfall til sluk på deler av rommet. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at gulvet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnad for fugging er medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i elastisk fuge under badekar.



Sprekk i elastisk fuge under badekar og løs vertikal fuge.



Det er ikke mulig å se om det er laget vanntett oppkant under døren.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2002

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Rommet må påregnes renoverert på relativt kort sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sluk under badekar.



Sluk i dusj

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med vegg av glassbygge stein og glassdør. 2 stk servanter i heldekkende plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog. Badekar med massasje funksjon og gulvmontert toalett.

Årstall: 2002

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er en sprekk i frontpanelet til badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvik har kun kosmetisk betydning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekk i frontpanelet på badekaret.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under døren.

Årstall: 2002

Kilde: Offentlig informasjon

2 ETASJE > BAD

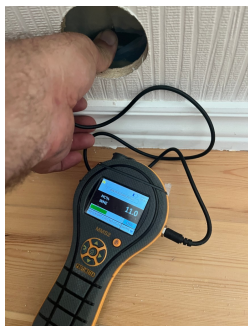
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tilliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise fukt eller tegn til skader. Målt med pigger i svill, 11 vektprosent som defineres som tørt.

Årstall: 2002

Kilde: Offentlig informasjon

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Kombinert bad og vaskerom i kjeller, trolig etablert da boligen ble oppført, men rommet er overflate oppusset med belegg på gulv og baderomsplater på vegg i dusj hjørne. Det er ikke kjent når dette er utført.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er generelt malt panel på vegger, men i dusj hjørnet er det baderomsplater med flisdekor. I himlingen er det malt panel fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

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

Dør er plassert i det som defineres som våtzone og er laget av materialer som kan påvirkes av fukt.

Konsekvens/tiltak

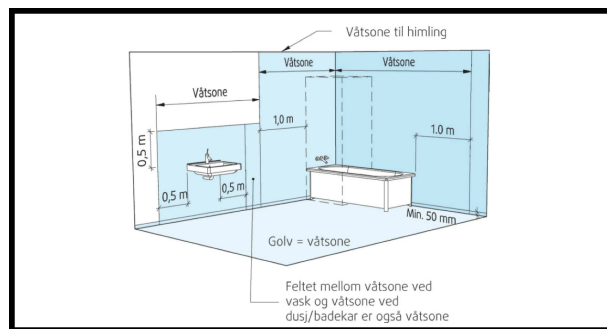
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Overflatebehandling med våtromsmaling må utføres på vindu inkludert foringer og listverk samt døren inkludert listverk for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vindu og dør i våtzone.



Omfang våtzone.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulvet med oppbrett på vegger. Fall til sluk på hele gulvet som utgjør ca 25mm, tilsvarer ca 1:100.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Belegget har stedvis løsnet noe fra underlaget, trolig er det fukt fra underside som er årsak til dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for strakstiltak, men en bør være oppmerksom på at fukt fra underside kan medføre mugg/sopp dannelse, rommet må påregnes renoveret på relativt kort sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Løsnet belegg i dusj hjørnet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet og vinylbelegg med oppbrett på vegg som tettesjikt i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Belegg under benkeskapet er ikke kontrollert da skapet ikke kan flyttes.

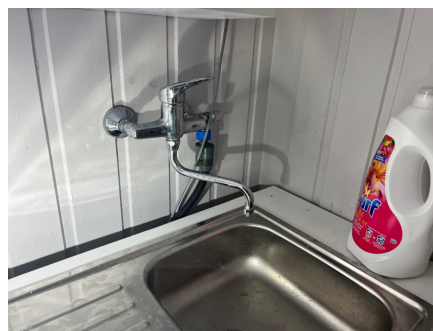
Det er benyttet panel på vegger i deler av det som defineres som våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Veggoverflater av panel som er i våtsone må erstattes med egnede materialer for dette formålet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Panel på vegg i våtsone.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører, opplegg for vaskemaskin og benkeskap med nedfelt skyllekar i rusfritt stål.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilering via lufteluke integrert i vinduet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

For å lukke avviket må det monteres mekanisk avtrekk og etableres tilluft til rommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll i tilknytning til dusj hjørnet uten å påvise tegn til fukt eller skader. Målt 10,6 vektprosent med pigger i svill, overflate søk inne i dusj hjørne også foretatt uten på påvise noe fukt i vegg, noe fukt under golvbelegget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er utslag på fukt under golvbelegget både inne i dusjonen men også utenfor denne. Trolig fukt fra underside.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes behov for tiltak på relativt kort sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, heltre benkeplate med rustfritt benkebeslag med 2 kummer. Det er installert oppvaskmaskin, induksjon koketopp, stekeovn, microovn og kjøøl/fryseskap. Det er våtromsplater på vegg over benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er noe fuktsvelling på enkelte skapfronter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket, Reparasjon av fuktskader eller bytte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktsvelling på skapdør.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast ut.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalett rommet har fliser av eik som er montert på plast underlag, ukjent gulv under disse. På vegger er det fliser og i himlingen er det malt panel. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog. Avtrekk via balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Dør til rommet har anslags terskel, dette begrenser tilluften til rommet og reduserer effekten på avtrekket.

Gulv under trefliser er trolig ikke vanntett, en lekkasje fra installasjoner vil kunne medføre vannskader på andre rom i boligen også.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Rommet bør oppgraderes med vanntett gulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Anslags terkel

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med kobberør og noe plastrør. Deler av anlegget ser ut for å kan være fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Irr på rør



Stoppekran og vannmåler



Plastrør

TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør på tilbygd etasje, soillrør på opprinnelig del av boligen, synlig i krypekjeller.

Vurdering av avvik:

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

Manglende lufting kan medføre at det blir vakuum i røranlegget og at avløpet fungerer dårligere.

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

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

Soillrør (jernrør) har oppnådd forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Påse at det blir laget lufting og stakepunkt på anlegget når de eldre rørene byttes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Soillrør og jernsluk fra toalettrom.



Soillrør som går ned under gulv i kjeller.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon på 1 og 2 etasjen, aggregat er plassert på kaldloftet og var ute av drift på befaringsdagen. Anlegget ble installert da boligen ble påbygd en ny etasje.

Årstall: 2002

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Anlegget var ikke i drift på befaringsdagen på grunn av en defekt del på anleggets styring. Inntak og avkast kanaler er ikke isolert, uisolerte kanaler kan medføre at det oppstår kondensvann. Gjennomføring i vegg er ikke fagmessig utført, det er ikke vindsperre/mansjett rundt kanalene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ny del er bestilt og blir montert slik at anlegget kan settes i drift før salg. Aggregatet bør rengjøres før det igangsettes. Det bør gjøres tiltak med tetting rundt kanal gjennomføringer i vegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Uisolerte inntak og avkast kanaler.



Behov for rengjøring.

Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe med 2 stk innedeler.

Innedel er plassert på spisestue og i trimrom i kjeller.

Det er ikke oppgitt alder på anlegget, men det forutsettes å være såpass gammelt at mer enn halvparten av forventet levetid er brukt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Varmepumper som dette har normalt en levetid på 10 til 16 år.

Det er ikke opplyst at det er utført regelmessige servicer på anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler service på anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i bod i kjeller, 200 liter, ukjent alder, men relativt ny. Tilkoblet med bryter og avløp fra sikkerhetsventil.

Tilstandsrapport

TE 2 Elektrisk anlegg

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

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, overspenningsvern og jordfeilvarsler/bryter. 50A hovedsikring, anlegget har 16 underkurser hvorav 1 stk 32A for elbil lader, 1 stk 20A, 6 stk 16A, 4 stk 13A og 2 stk 10A kurser. Kurs nr 18 og 19 er ikke oppført med størrelse/ampere på kursoversikten.

Lampe under overskap på kjøkken er slitt, den ene lampen har løsnet fra kabinettet.

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.
1954 Anlegget i opprinnelig del av boligen er trolig delvis fra byggeåret 1954, anlegget i 2 etasjen er fra 2002 da ny etasjen ble oppført. Siste arbeider utført i 2019 med installasjon av el bil lader samt montert en stikkontakt og byttet termostatt på bad/vaskerom i kjeller.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ja, etter at vi overtok i 2019. Ikke sikker på før dette, men i følge egenerklæringsskjemaet da vi kjøpte huset er også alt arbeid i forrige eierperiode utført av faglærte.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er fremvist samsvarserklæringer for arbeider utført.
2015, med ny stikkontakt på bad.
2016, feilsøk på varmepumpe.
2018, utbedring av avvik etter kontroll av anlegget.
2019, feilsøk jordfeil i kjeller og montering av elbil lader.
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 den 24.4.2018 det ble ikke registrert feil på anlegget da.
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

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?
Nei

Tilstandsrapport

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Lampe på kjøkken

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

Det er montert røykvarslere og slukke utstyr i boligen. På 1 etasjen er det 2 stk røykvarslere som er tilknyttet alarm selskap.

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 Slukkeapparater er for gamle og må byttes.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det må monteres røykvarslere på alle etasjer.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell ut fra det som er synlig i krypekjeller.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er utført arbeider med fuktsikring inne i krypekjeller, det er ikke kjent om det er lagt noe drenering i forbindelse med dette.

Det er ikke synlig vorteplast eller annen form for utvendig fuktsikring langs grunnmuren. Det finnes ikke noen opplysninger om at drenering er byttet eller etablert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det er ikke mulig å fastslå om det er lagt drenering og utvendig fuktsikring på grunnmuren, fuktsikringen er i så fall avsluttet under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnad for ytterligere undersøkelse medtatt, ikke eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Synlig fuktsikring i krypekjeller.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er ut fra det som er synlig i krypekjeller oppført med murt betongstein, utvendig er muren forblendet med granitt.

Vurdering av avvik:

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

Det er sprekker i fuger på granitt muren på sørøst side, sprekken kommer av setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

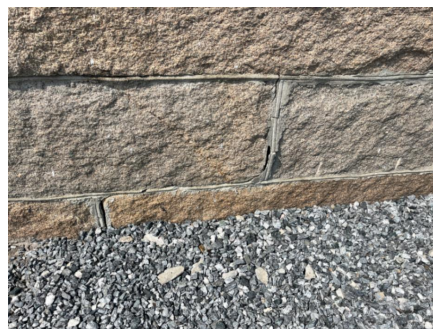
Fuger må utbedres slik at vann ikke kan drive inn, kostnad fra dette medtatt.

Det bør følges med på om setningen fortsetter eller stopper, vil være godt synlig da nye sprekker vil oppstå om dette ikke er stabilt nå.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekker i fuger



Sprekker i fuger



Sprekker i fuger



Sprekker i fuger

Tilstandsrapport

TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur mot gate er oppført med stablet granitt stein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Etter dagens krav skal nivåforskjeller på over 0,5 meter sikres med rekkverk.

Da boligen ble påbygd med ny etasje var det teknisk forskrift fra 1997 som var gjeldende og i denne kreves det også sikring av muren, men ikke i form av 0,9 meters høyt rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

På grunn av risiko for fallskader må det gjøres tiltak for å sikre toppen av muren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terreng som skrår mot sørøst.

Vurdering av avvik:

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

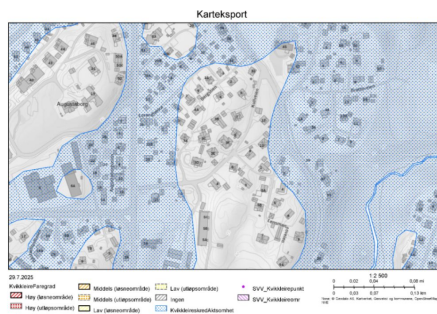
Terreng på nordside av boligen har fall inn mot grunnmuren, det er anbefalt at terreng inntil boliger skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmur, dette er ikke tilfredsstillende her.

Omkringliggende områder er markert med risiko for marin leire, et ras vil derfor kunne påvirke eiendommen ved at infrastruktur blir skadet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsanlegg utvendig er opplyst byttet i 2000 med ferdigattest. Rørlegg av plast som er tilkoblet kommunalt anlegg.

Årstall: 2000

Kilde: Offentlig informasjon

Tilstandsrapport



Stoppekran

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 850 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 850 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

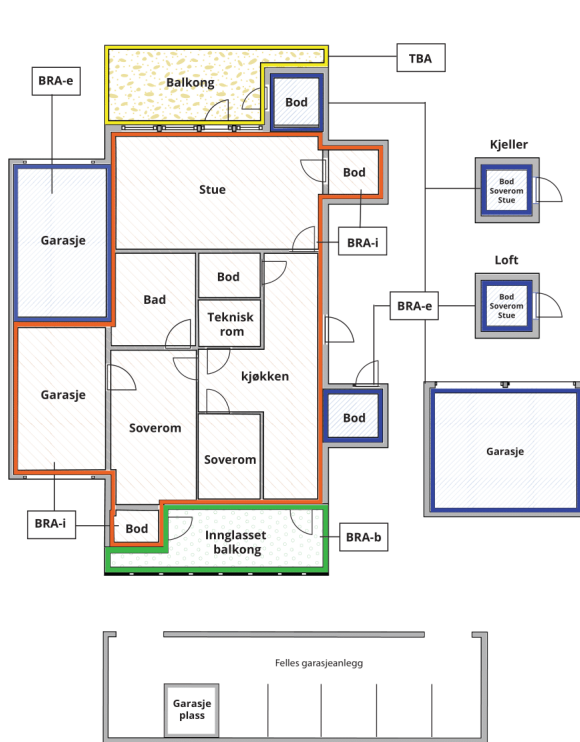
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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	85			85	9	5	90
1 Etasje	91			91	38		91
Kjeller	48			48			48
Krypkjeller							
SUM	224				47	5	229
SUM BRA	224						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
1 Etasje	Hall m/trapp, Toalettrom, Gang, Trapperom, Kjøkken, Spisestue, Stue, Stue 2, Kontor		
Kjeller	Bad/vaskerom, Trimrom, Trapperom, Bod, Bod 2		
Krypkjeller			

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

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.

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

Etasjehøyde på 2 etasjen er ca 2,4 meter.

Etasjehøyde på 1 etasjen varierer fra 2,42 til 2,47meter.

Etasjehøyde i kjeller varierer fra 1,96 til 2,22 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsning stemmer ikke helt med faktiske forhold, dette gjelder begge etasjer.

På 2 etasjen er det inntegnet en garderobe på det store soverommet, denne er ikke bygd, søknads pliktig endring da dette utgjør bruksendring av arealer fra sekundær til primær arealer.

På 1 etasjen har kjøkken og soverom byttet plass, Ikke søknads pliktig.

1 Etasje. Garderobe benyttes sammen med vindfang og rom uten benevnelse til hall med trapp, kan være søknads pliktig på grunn av bruksendring av rom uten benevnelse.

Vindu i hall med trapp på vegg mot nordvest er ikke med på tegningene og vinduer og dør i kjeller er ikke med på tegninger, dette er søknads pliktige endringer da dette endrer fasaden.

Det må påregnes noe kostnader for å få byggesaken i orden og tegninger i henhold ti dagens bruk.

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:

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	209	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.7.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Anne-Marthe Grislingås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	141	283		0	419.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kullveien 5

Hjemmelshaver

Grislingås Anne-Marthe, Patten Robert Francis

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet med kort vei til både Hjortsberg barneskole og Strupe ungdomsskole. På Brødløs er det flere dagligvareforretninger. Gangavstand til sentrum. Utsikt til festningen og gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei, parkering langs gate.

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 kommuneplanens arealdel 2023-2035 gjeldende fra 16.2.2023
Områdenavn BA 30.
Området er ikke omfattet av noen reguleringsplan.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med noe plenarealer og beplantning, steinbelegg på gangvei og en uteplass og det er bygd diverse terrassearealer av impregnerte materialer.
Tomt ned mot gate er avgrenset med en natur steinmur med integrert trapp.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	
2 927 200	2025	
Formuesverdi	År	Kommentar
1 195 539	2025	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 300 000	2019

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	01.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Elvia	30.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Regulering	16.02.2023		Gjennomgått	60	Nei
Ferdigattest tilbygg	30.04.2003		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest vann og avløp	13.12.2000		Gjennomgått	3	Nei
Matrikkel rapport	30.06.2025		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger 1954	19.06.1954		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger 2001	12.02.2002		Gjennomgått	2	Nei
Eiendoms kart	30.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
NVE	29.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Brannforebyggende enhet	30.06.2025	Siste tilsyn utført 28.9.221 Siste feiing utført 23.3.2022 Ingen anmerkninger da.	Gjennomgått	2	Nei
Område analyse	30.06.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HL4927>

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