

# Tilstandsrapport



Enebolig



Iddefjordsveien 844, 1765 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 207, bnr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 273 m<sup>2</sup> BRA-i: 102 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.10.2025

Rapportdato: 07.11.2025

Oppdragsnr.: 13324-1673

Referansenummer: QC4638

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli



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](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 bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1900

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med enkel krummet teglstein, undertak er utført med D papp på bordtro. Tekking og undertak inkludert bordtro ble lagt nytt i 2010. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Arbeidene med ny taktekking og undertak er utført som egeninnsats av ufaglært.

Takrenner og nedløp av sink. Piper har heldekkende beslag over tak, disse er nylig montert.

Yttervegger er oppført med trekonstruksjon fra byggeåret. liggende plank ut fra det som er synlig i vegg under trapp.

Konstruksjon på loftetasjen kan se ut for å være utført med bindingsverk ut fra det som er synlig der kledningen er fjernet på gavelvegg mot sør.

Utside av boligen er kledt med stående malt bordkledning.

Plassbygget takkonstruksjon fra byggeåret med bordtro undertak.

Bordtro byttet i 2010 da taktekkingen ble byttet.

Det er ut fra det som er synlig fra kaldloftet isolert i konstruksjonen.

Adkomst til kaldloft via luke i himling med stige.

På 2 etasjen er det nyere vinduer med 2 lags glass i malte trekarmer.

På 1 etasjen er det eldre vinduer med koblete glassrammer og malte trekarmer.

Ytterdører har malte uisolerte dørblad og malte trekarmer. Ukjent alder.

Lem over utvendig adkomst til kjeller er plassbygd, dette gjelder også døren inn til kjelleren, disse har malte overflater.

Altan med takoverbygg på vest side av boligen.

Trekonstruksjon som er malt, gulv er tekket med sinkplater og taket er tekket med takstein. Det er ukjent alder på konstruksjonen.

Utvendige trapper er utført med granitt stein.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

2 etasje.

Det er tregulv i alle rom, i noen rom er gulvene malt. På vegger er det malt panel og på noen vegger er det ubehandlet panel. I himlinger er det malt panel og noe ubehandlet panel.

1 etasje.

Det er fliser på gulv i entre på underlag med varmekabler, laminat på kjøkken og spisestue og lakkert tregulv i stue. På vegger er det malt/lakkert panel, panelplater i spisestue. I himlinger er det malt panel med unntak av i spisestue der det er malte himlingsplater. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

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

Det er to piper i boligen, den ene er en teglstein pipe og den andre er oppført med lettklinker elementer, ukjent alder på pipene.

Det er montert to stk vedovner til pipen av teglstein og en vedovn til pipen av lettklinker, ukjent alder på ovner.

Det er støpt gulv og vegger er av betong/mur, hulltaking ikke mulig og heller ikke nødvendig.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Denne er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Innvendig trapp i furu med lakkerte overflater.

Innvendige dører har malte heltre fyllings dørblad og malte trekarmer.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet er oppusset med nye overflater på gulv, vegger og himling, utført av eier som egeninnsats ca år 2000, ufaglært arbeid, det finnes ingen dokumentasjon på arbeidene. Gjeldende forskrift 1997.

Det er Aquatil plater på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler, fall til sluk under badekar målt fra gulv ved døren utgjør 17mm. Fall i rommet utgjør ca 1:100 til sluk under badekar. Det er 10mm fall til sluk midt på gulvet målt fra gulv ved dør.

Det er plastsluker i rommet, det er synlig membran under klemring i sluket midt på gulvet, dette er ikke ikke synlig i sluk under badekaret.

Rommet er utstyrt med badekar, gulvmontert toalett, servant i heldekkende porselens plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk via vifte i vegg,

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger er oppført med plank konstruksjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har folierte fronter og skrog. Laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag og ettgrep blandebatteri. Innredningen er av nyere dato, men det er ikke oppgitt når denne ble byttet.

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør, montert i 2001 i følge opplysninger av eier.

Synlige avløpsrør innvendig er av plast, montert i 2001 i følge eier.

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vinduskarm på enkelte vinduer.

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert på vegg i spisestue, ukjent alder.

Varmtvannsbereder er plassert i kott under trapp, ca 200 liter, opplyst av eier å være fra 2001.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer.

Anlegget har 32A hovedsikring og 8 underkurser hvorav 1 stk 20A, 2 stk 16A og 5 stk 10A kurser. Hovedbryter for anlegget til boligen er plassert i skapet som er i vindfanget på garasje bygget.

Det er montert røykvarsler og slukkeapparat i boligen.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er opplyst at byggegrunn består av dels fjell og sandgrunn.

Det opplyses at det er drenering fra byggeåret, denne er delvis tett. Grunnmuren er murt opp med granitt.

Mur i forbindelse med kjeller inngang er oppført i betong.

# Beskrivelse av eiendommen

Støttemur på østside av boligen er oppført med tørr stablet granittstein.

Eiendommen ligger i lett skrått terreng med helning mot vest, terrenget på østside av boligen er brattere og det kan komme en del vann tilsig fra dette.

Det er opplyst at avløpsanlegget fra bolig og garasje bygg til kommunalt anlegg er lagt nytt utvendig i 2001, plastrør som er tilkoblet kommunalt anlegg.

Vannforsyning via privat grunnborret brønn denne ble etablert ca 1985. Eier opplyser at brønnpumpe ble byttet siste halvdel av 1990 årene og vannledning fra denne til tilbygget på garasjen der trykktank er montert ble lagt ny i 2001.

Vannledning mellom garasje og bolig ble lagt ny i 2001.

## 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 ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger av boligen i kommunens arkiver.

### Garasje

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

Bad som er inntegnet i tilbygget er ikke innredet ferdig.

### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger av bygningen i kommunens arkiver.

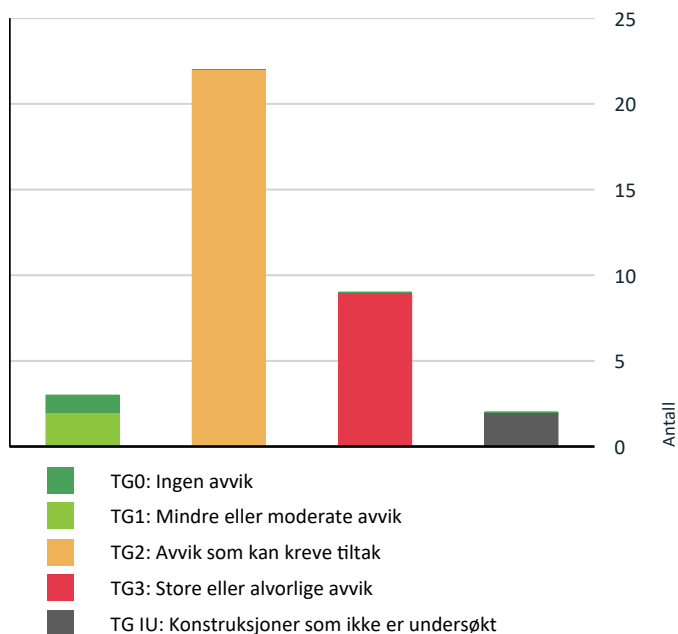
### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger av bygningen i kommunens arkiver.

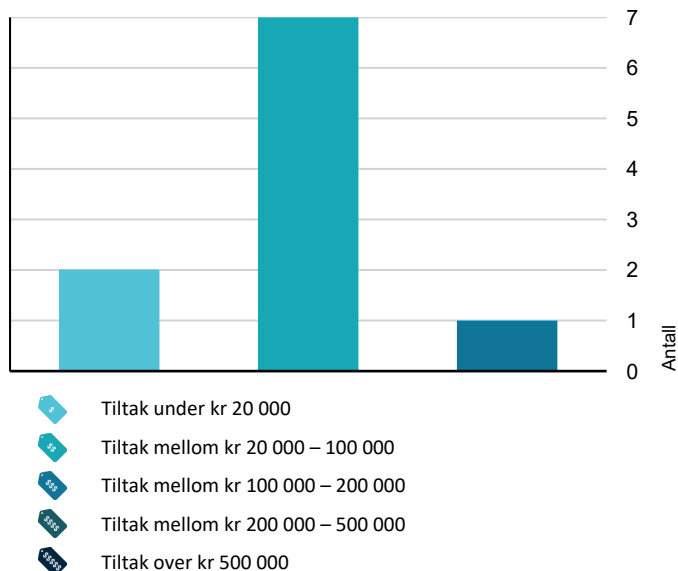
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 og fra stige. 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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                                 |                             |
|---|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Dører                                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Radon                                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige trapper                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige dører                                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Ventilasjon                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Forstøtningsmurer                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold                                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning         | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1900

**Kommentar**  
Byggeåret er usikkert.

### Standard

Boligen har en normal standard for byggeåret, modernisert med bad og nyere elektrisk anlegg.

### Vedlikehold

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med enkel krummet teglstein, undertak er utført med D papp på bordtro. Tekking og undertak inkludert bordtro ble lagt nytt i 2010. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Arbeidene med ny taktekking og undertak er utført som egeninnsats av ufaglært.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Egenerklæring

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takstein ligger ikke slik den skal i bunn på kilrenne. Medfører økt risiko for lekkasje.

Det er benyttet 23mm lekter for stein tekkingen og 23mm sløyflekter, anbefalt minste lekte dimensjon er 36mm både for sløyfer og lekter. Avviket medfører at det blir mindre lufteskikt mellom tekking og undertaket slik at det tar lengre tid for lekter å tørke.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak i bunn på kilrenne på begge sider av takarken, tilpassing av stein og beslag.

# Tilstandsrapport



Kilrenne



Kilrenne



Undertak med D papp

## TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sink. Piper har heldekkende beslag over tak, disse er nylig montert.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

### 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:

Manglende snøfangere medfører risiko for at person eller dyr kan skades av takras.

Sokkelbeslag på pipe beslagene er ikke skikkelig tilpasset taktekkingen, dette medfører at det kan drive inn mye vann og snø mellom beslaget og taktekkingen, dette vil påvirke levetiden til lekter og undertaket.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sokkelbeslag på pipe må tilpasses taktekkingen.



## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med trekonstruksjon fra byggeåret. liggende plank ut fra det som er synlig i vegg under trapp.

Konstruksjon på loftetasjen kan se ut for å være utført med bindingsverk ut fra det som er synlig der kledningen er fjernet på gavelvegg mot sør.

Utside av boligen er kledd med stående malt bordkledning.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Kledningen har stedvis sprekker og noe råteskader.

Det er ikke etablert lufting i nedkant og topp på vegger og det er usikkert om det er lufting bak kledningen generelt.

Det er enkelte åpninger mellom grunnmur og trekonstruksjonen slik at det er mulighet for mus å ta seg inn.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- 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.
- Andre tiltak:

Kledning med råte og sprekker må byttes og åpninger mellom grunnmur og trekonstruksjon må tettes slik at mus ikke kan ta seg inn.

Ved utskifting av kledning må det undersøkes om det er lufting på veggen generelt, påse at dette blir laget når kledningen skal byttes.



Råteskader/sprekker i kledning



Åpning mellom grunnmur og trekonstruksjon



Ingen lufting bak kledning, verken i bunn eller topp på vegg

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Plassbygget takkonstruksjon fra byggeåret med bordtro undertak.

Bordtro byttet i 2010 da taktekingen ble byttet.

Det er ut fra det som er synlig fra kaldloftet isolert i konstruksjonen.

Adkomst til kaldloft via luke i himling med stige.

## Vurdering av avvik:

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

Det er ikke laget luftespalte mellom bordtro og isolasjon, slike konstruksjoner skal ha luftespalte når det er benyttet diffusjonstett undertak. Manglende luftespalte medfører risiko for råteskader på taktro og sperrer.

Det er merker etter fukt på bordtro nedenfor pipe mot nord, tetting rundt pipe må kontrolleres. Det ingen tegn til skader på synlige deler av konstruksjon og undertak som følge av dette.

Kledning på takutstikk på østside har noe råteskader.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Om det er benyttet diffusjonsåpent undertak ovenpå bordtro er det ikke nødvendig å lage lufting, forutsatt at lekter har riktig dimensjon. Tetting rundt pipe må kontrolleres og utbedres. Kledning på takutstikk på øst side må utbedres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Isolert over skrå himling



Isolert i horisontal himling



Fuktmerker nedenfor pipe mot nord.



Takutstikk øst side.

## Vinduer

På 2 etasjen er det nyere vinduer med 2 lags glass i malte trekarmen.  
På 1 etasjen er det eldre vinduer med koblede glassrammer og malte trekarmen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Omramming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold. Anbefalt avstand i bygghandboken 523.701 er minimum 6mm spalte.

Beslag er montert helt opp under vinduskarm på enkelte vinduer, medfører økt risiko for råteskade på karmen og økt behov for vedlikehold. Det er ikke synlige beslag på vannbrett over vinduer.

Enkelte vinduer er noe malingsslitt utvendig og enkelte vinduer har merker etter kondensvann.

Innvendig kondensering på glass er vanlig og kommer av for lite utlufting. Dette sliter og kan lage råteskader på vinduskarmen og glassrammer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

For å lukke avvikene må omrammingen kuttes slik at det blir luftespalte mot vannbrett og etableres dryppkant/avstand mellom vannbrett og underkant vinduskarm. Overflatebehandling der vinduer er slitt må også utføres.

Ved utskifting av vinduer påse at det blir montert beslag over vinduene også.

# Tilstandsrapport



Omramming



Merker etter kondensvann



Ikke beslag over vinduer og på etasjeskillet.

## Dører

Ytterdører har malte uisolerte dørblad og malte trekarmner. Ukjent alder.

Lem over utvendig adkomst til kjeller er plassbygd, dette gjelder også døren inn til kjelleren, disse har malte overflater.

### Vurdering av avvik:

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

Dør i stue er veldig utett, det er ikke montert pakninger og døren ligger ikke skikkelig an mot karmen. Avviket medfører trekk og økte kostnader for å holde boligen varm.

Hovedinngangsdør er 2 fløyet og er av nyere dato.

Kjeller lem har noe råteskader og ligger løs, det er ikke montert hengsler.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør i stue bør byttes, denne vil være vanskelig å tilpasse slik at den blir tett. Dette er dessuten en vanlig heltre dør som normalt brukes som innvendig dør. Kjellerlem må utbedres på grunn av råteskader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Råteskader



Dør i stue



Dør i stue

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan med takoverbygg på vest side av boligen.

Trekonstruksjon som er malt, gulv er tekket med sinkplater og taket er tekket med takstein. Det er ukjent alder på konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk er lavere enn 1 meter som er dagens krav.

Sinkplater er utført med oppbrett rundt søyler og understøtter på plassbygde benker samt mot bordkledningen, dette er typiske steder det vil oppstå råteskader over tid.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjøres tiltak i forbindelse med oppbrettene, jevnlig vedlikehold for å hindre at vann trenger inn i forbindelse med dette.

Det bør undersøkes ytterligere om det er oppstått skader på grunn av dette.

# Tilstandsrapport



Oppbrett på sinkplater



Oppbrett på sinkplater



## Utvendige trapper

Utvendige trapper er utført med granitt stein.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk på trappen på vestsiden, det var ingen bygningslov som regulerte dette da boligen ble oppført. Trapp ved hovedinngang beveger seg litt ved belastning.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Av sikkerhetsmessige årsaker må det monteres rekkverk på trappen på vest side. Trapp ved hovedinngang må utbedres slik at den ligger stabilt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Trapp på vest side.



Hovedinngang



Kjellertrapp

## INNVENDIG

### Overflater

#### 2 etasje.

Det er tregulv i alle rom, i noen rom er gulvene malt. På vegger er det malt panel og på noen vegger er det ubehandlet panel. I himlinger er det malt panel og noe ubehandlet panel.

#### 1 etasje.

Det er fliser på gulv i entre på underlag med varmekabler, laminat på kjøkken og spisestue og lakkert tregulv i stue. På vegger er det malt/lakkert panel, panelplater i spisestue. I himlinger er det malt panel med unntak av i spisestue der det er malte himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe fuktsvelling på laminat på kjøkken og spisestue. Flis i hjørne under sikringsskap mangler. Stort rør kommer opp av gulvet her, medfører kald trekk og mulig adkomst for mus.

Overflater på deler av himling og vegger på 2 etasjen er uferdige, det har vært utført arbeider der som ikke er gjort ferdig.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak der det mangler en flis på gulv under sikringsskapet.

Det må gjøres tiltak på 2 etasjen for å ferdigstille etasjen.

Utover dette er det normale bruksmerker.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Mangler noe panel



Merker på gulv, ikke fukt der n



Mangler noe panel



Åpning i gulv under sikringsskap

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

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

Planavvik på soverom med takark utgjør 33mm målt i hele rommet, det er også avvik på over 20mm på 2 meter lengde.

Planavvik på spisestue utgjør 20mm målt i hele rommet.

### Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke mulig å fastsette kostnaden uten ytterligere 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: 20 000 - 100 000**

## 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>.

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

Kostnad for kontroll medtatt.

# Tilstandsrapport



## Tg 3 Pipe og ildsted

Det er to piper i boligen, den ene er en teglstein pipe og den andre er oppført med lettklinker elementer, ukjent alder på pipene. Det er montert to stk vedovner til pipen av teglstein og en vedovn til pipen av lettklinker, ukjent alder på ovner.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist riss i overflate.

Plate på gulv under ovn i spisestue er for liten, krav er at den skal stikke minst 30 cm ut foran ovnen.

Det er sprekker i brannmur på stue og det er riss og små sprekker i pipe av teglsten.

Det er sprekker i ovn på spisestue.

Det er ikke minst 30 avstand fra sotluke på bad og kjøkken til brennbart materiale.

Pipe av teglstein er delvis innkledd på en side på begge etasjer, påpekte avvik er ikke anmerket ved siste tilsyn som ble utført den 28.3.23 og feiling utført 5.9.24.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Teglstein 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.

Ovn i spisestue må byttes eller utbedres.

Sprekker i pipe og brannmur bør utbedres og avstand fra brennbart til sotluke må utbedres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



En side av teglstein pipe er delvis innkledt



Teglstein pipe.



En side av teglstein pipe er delvis innkledt, kort avstand fra røykrør til brennbart materiale.



Sprekk i brannmur

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er støpt gulv og vegger er av betong/mur, hulltaking ikke mulig og heller ikke nødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er noe fukt og vann på gulvet i kjelleren. Vann trekker opp gjennom gulv og kommer inne mellom gulv og grunnmur på vegg mot krypekjeller.

### 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.

Tiltak for å hindre vanninntrenging bør foretas. Drenering og utvendig fuktsikring av mur må vurderes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Vann på gulv



## TG IU Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Denne er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Hele krypekjeller er ikke tilgjengelig og det er få lufter ventiler på arealet.

Terreng har fall inn mot muren, det øker risikoen for at det kan være fukt og skade i kryperommet.

## Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

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

## Innvendige trapper

Innvendig trapp i furu med lakkerte overflater.

### Vurdering av avvik:

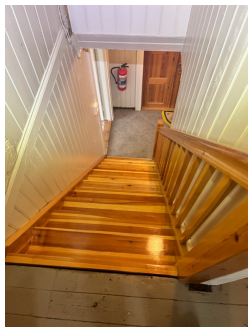
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er ikke montert håndlist på vegg, men dette var ikke et krav da boligen ble oppført, dette medfører økt risiko for fallskader. Rekkverk rundt trapp er lavere enn 90 cm som er dagens krav, det var ingen bygningslov som regulerte dette da boligen ble oppført. Frihøyde i trappen er 1,96 meter.

### Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke krav til utbedring.



Mangler håndlist på vegg.



## Innvendige dører

Innvendige dører har malte heltre fyllings dørblad og malte trekarmer.

### Vurdering av avvik:

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

En dør på 2 etasjen tar i karm og trenger justering.  
Dør mellom kjøkken og spisestue mangler vrider.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres vrider og dør må justeres.

# Tilstandsrapport



Mangler vrider

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Badet er oppusset med nye overflater på gulv, vegger og himling, utført av eier som egeninnsats ca år 2000, ufaglært arbeid, det finnes ingen dokumentasjon på arbeidene. Gjeldende forskrift 1997.

**Årstall:** 2000

**Kilde:** Egenerklæring

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Overflater vegger og himling

Det er Aquatil plater på vegger og malte plater i himlingen.

**Årstall:** 2000

**Kilde:** Egenerklæring

#### 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 uegnede materialer i våtsoner.

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

Aquatil plater er ikke godkjent for å bruke i våtsone uten at det er påført en membran på veggen før disse platene monteres, det er ikke mulig å kontrollere om dette er tilfellet her.

#### 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.

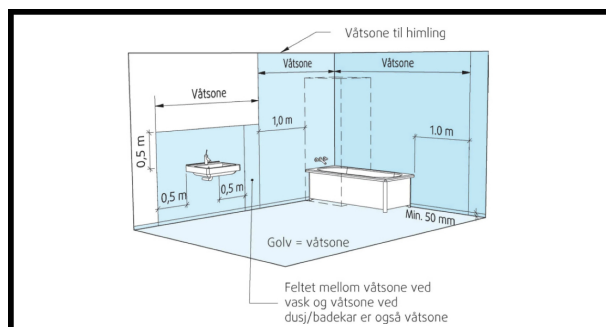
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik utbedres. Vindu og dør inkludert karmen, foringer og listverk må males med våtromsmaling.

Vegger i våtsone må påføres godkjent tetteskikt.

# Tilstandsrapport



Vindu i våtzone



Omfang våtzone



Dør i våtzone

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler, fall til sluk under badekar målt fra gulv ved døren utgjør 17mm. Fall i rommet utgjør ca 1:100 til sluk under badekar. Det er 10mm fall til sluk midt på gulvet målt fra gulv ved dør.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### 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.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker i rommet, det er synlig membran under klemring i sluket midt på gulvet, dette er ikke synlig i sluk under badekaret.

Årstall: 2000

Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Membran tetteskiktet på gulvet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 15 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen. På vegger er det ikke godkjent membran/tetteskikt.

Det er ikke mulig å se om rørgjennomføringer i gulvet er riktig utført.

#### Konsekvens/tiltak

- 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.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

# Tilstandsrapport

Det må etableres membran på vegger i våtsone.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Rørgjennomføring ved toalett



Rørgjennomføringer under servant



Sluk under badekar



Sluk midt på gulv

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med badekar, gulvmontert toalett, servant i heldekkende porselens plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2000

**Kilde:** Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er noe fuktsvelling på skapskroget.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



Fuktsvelling på skapskrog.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk via vifte i vegg,

Årstall: 2000

Kilde: Egenerklæring



## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger er oppført med plank konstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

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

Vegger rundt rommet er oppført med plank ca 70mm tykk. Det er derfor ikke mulig å foreta fuktkontroll ved hulltaking. Overflatesøk er utført uten å påvise tegn til fukt.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har folierte fronter og skrog. Laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag og ettgreps blandebatteri.

# Tilstandsrapport

Innredningen er av nyere dato, men det er ikke oppgitt når denne ble byttet.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er noe merker etter fukt og begynnende fuktsvelling i bunnplate på benkeskapet.

Det er en liten skade på benkeplaten.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å beskytte bunnplaten mot videre fukt opptrekk.



Noe fuktsvelling

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilator fungerer ikke.

## Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er utført med kobberør, montert i 2001 i følge opplysninger av eier.

**Årstall:** 2001

**Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
- Det er påvist andre avvik:

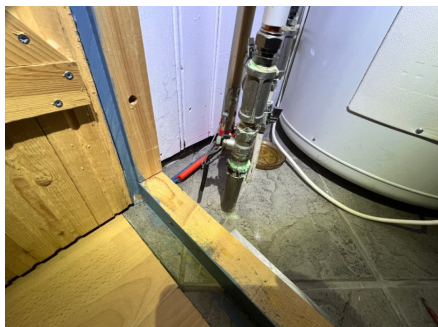
Det er ikke mulig å se om vannledninger er plassert slik at de ligger beskyttet mot frost.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget bør undersøkes ytterligere av fagkyndig.



Stoppekran



Irr på rør

## Avløpsrør

Synlige avløpsrør innvendig er av plast, montert i 2001 i følge eier.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det opplyses at rør som kommer opp av gulv i 2 etasjen er for lufting av anlegget, det opplyses at røret er tilkoblet kloakkanlegget, luftingen må føres opp over taket, slik det er nå vil det kunne oppstå problem med kloakkluft. Spyle/stakepunkt er etablert nede ved veien.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting på anlegget må føres over tak, som midlertidig tiltak kan det benyttes Durgo ventil.



## Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vinduskarm på enkelte vinduer.

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert på vegg i spisestue, ukjent alder.

# Tilstandsrapport

## 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.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i kott under trapp, ca 200 liter, opplyst av eier å være fra 2001.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er plassert i rom uten sluk og det er ikke laget avrenning eller lekkasjesikring for berederen, en lekkasje vil medføre skader på omkringliggende bygningsdeler.

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

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det må gjøres tiltak med lekkasjesikring eller avrenningsmulighet for berederen.

Det er ikke et krav om fast elektrisk tilkobling, kun en anbefaling da løsningen med stikkontakt var godkjent da boligen ble oppført.



## TG 3 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. Anlegget har 32A hovedsikring og 8 underkurser hvorav 1 stk 20A, 2 stk 16A og 5 stk 10A kurser. Hovedbryter for anlegget til boligen er plassert i skapet som er i vindfanget på garasje bygget.

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

# Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Det er ikke opplyst når anlegget ble installert og når forskjellige oppgraderinger er utført.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Det er opplyst at tidligere eier har byttet diverse stikkontakter og lysbrytere.**  
**Tidligere eier var elektriker, men arbeidet er ikke kontrollert og godkjent med samsvarserklæring av godkjent installasjonsvirksomhet.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det foreligger samsvarserklæring på siste arbeider som ble utført i oktober 2025. Dette arbeidet dreide seg om fjerning av diverse kabler og installasjon som ikke var i bruk lenger.**  
**Samsvarserklæring for inntaks skap som er plassert tankrom på garasje foreligger, datert 30.10.2002 denne skal i følge eier gjelde installasjon av nytt skap inkludert sikringer.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Anlegget ble sist kontrollert av DLE i 1995.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Anlegget ble kontrollert av DLE i 1995, disse tilsynene er veldig forenklet og er ikke en full kontroll på anlegget. På grunn av anleggets alder og at ikke alle arbeider er utført av installatør firma, samt at undertegnede ikke er fagkyndig på dette anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.**

Kostnadsestimat: Under 20 000

## Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er montert røykvarslere og slukkeapparat i boligen.

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

# Tilstandsrapport

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er opplyst at byggegrunn består av dels fjell og sandgrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det opplyses at det er drenering fra byggeåret, denne er delvis tett.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke tegn til noe utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette var heller ikke normalt på oppføringstiden.

Dreneringen må påregnes byttet, den har begrenset funksjon ut fra forholdene i kjelleren, det er fukt i kjelleren.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er murt opp med granitt.

### TG 2 Forstøtningsmurer

Mur i forbindelse med kjeller inngang er oppført i betong.

Støttemur på østside av boligen er oppført med tørr stablet granittstein.

#### Vurdering av avvik:

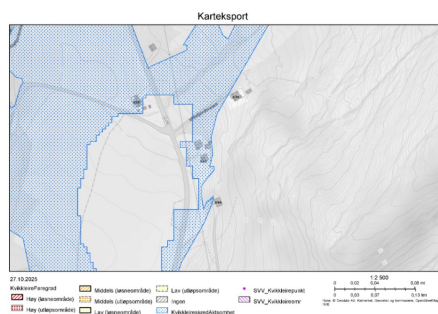
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er diverse sprekker i betongmuren, men ikke noe som krever strakstiltak.

Det er ikke montert rekkverk på støttemuren, siden det er plen nedenfor muren er det ikke krav til rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



# Tilstandsrapport



Stake/spylepunkt.



Trykktank på vannforsyningsanlegget.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Garasje og lager

### Byggeår

1991

### Kommentar

### Standard

Bygningen har en god standard for formålet.

### Vedlikehold

Bygningen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Garasje bygningen med innredet verksted og hobbyrom/oppholdsrom.

Bygningen er oppført i 1990 og tilbygd med vindfang og rom for fremtidig bad i 2001. Badet er ikke ferdig bygd.

Bygningen er oppført på grunnmur og har støpt gulv, konstruksjoner over gulv er utført med trevirke med unntak av vegg mellom garasje og oppholdsrom som er murt med 20 cm lettklinker og pusset, det er montert en dør med brannklasse B15 i denne vegg.

Det er opplyst på tegninger at vegger på tilbygg er isolert med 15 cm, det er ikke gitt opplysninger om isolasjons tykkelser på opprinnelig del. Det er ikke noen opplysninger om isolasjon i gulv og tak.

Utside av bygningen er kledt med malt stående bordkledning og vinduer har 2 lags isolerglass med unntak av ett vindu som har koblede glassrammer, vinduene har malte trekarm.

Ytterdør har malt dørblad og malt trekarm, dør til loftetasjen er en plassbygget dør med stående malt bordkledning.

Leddheiseport i tre med malt overflate utvendig og motorisert åpner.

Taket er oppført med plassbygget sperretak og har undertak av asfalt impregnerte plater (Su takplater) takteking er utført med betongstein.

Takrenner og nedløp av plast.

Det er et stort uinnredet loft på bygningen, dette har utvendig adkomst via trapp på østsiden, trappen er utført i galvanisert stål.

Det er montert gulv på loftet, delvis med gulvbord og noe sponplate gulv.

Høyde på den største delen av arealet er 2,05 meter.

Det er innlagt strøm, lys og varme og det er innlagt vann og avløp i bygningen på 1 etasjen.

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



## Uthus



### Anvendelse

Uthus

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår

### Standard

Normal enkel standard for formålet.

### Vedlikehold

Bygningen har behov for utbedringer og vedlikehold.

### Beskrivelse

Uthuset er oppført med trebjelkelag på punktfundamenter og har tregulv.

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

Plassbygget takkonstruksjon med sperrer, bordtro undertak, taket er tekket med takstein. Takrenner og nedløp av stål.

Plassbygget labankdør. Det er ikke innlagt strøm og lys. Enkel standard.

Bygningen har behov for utbedringer og vedlikehold, utbedring av noe råteskader og oppretting av bygningen samt diverse arbeider på kledning og tak må påregnes.

Jord gulv i carport.

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

## Uthus



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår

### Standard

Bygningen har en normal enkel standard for formålet.

### Vedlikehold

Bygningen har behov for utbedringer og vedlikehold. Vurderes å være i relativt dårlig stand.

### Beskrivelse

Uthuset er oppført på grunnmur av granitt øvrige konstruksjoner er utført med trevirke.

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

Plassbygget takkonstruksjon, tekket med bølgeblekk plater. Det er ikke montert takrenner og nedløp. Plassbygget labankdør. Det er ikke innlagt strøm og lys. Enkel standard.

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 3 750 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 2 230 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>1 500 000</b> |

### Garasje

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 1 600 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 530 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>1 050 000</b> |

### Uthus

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 390 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 230 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>                                                                           | <b>Kr.</b> | <b>160 000</b> |

### Uthus

|                                                                                                            |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 180 000       |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 120 000     |
| <b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>                                                                           | <b>Kr.</b> | <b>60 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 770 000</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

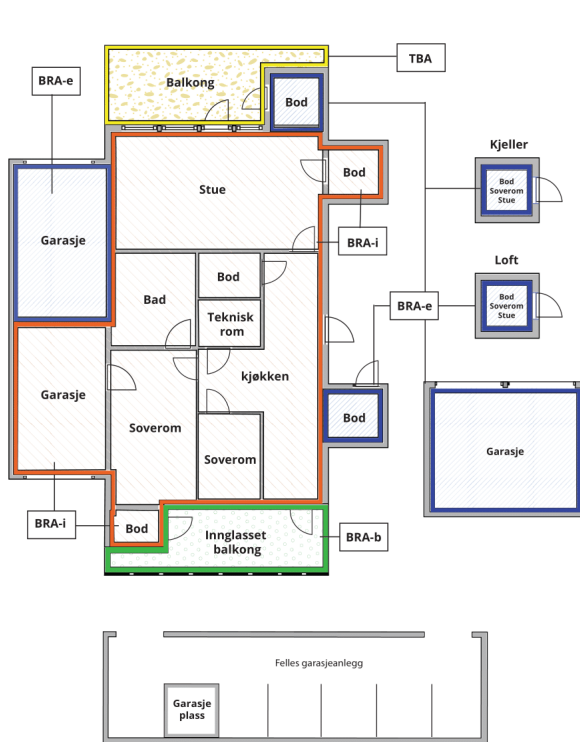
## Hva er måleverdig areal?

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 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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Kaldloft       |                               |                             |                            |     |                                 |                             |                 |
| 2 Etasje       | 47                            |                             |                            | 47  |                                 | 7                           | 54              |
| 1 Etasje       | 55                            |                             |                            | 55  |                                 |                             | 55              |
| Kjeller        |                               |                             |                            |     |                                 |                             |                 |
| Krypkjeller    |                               |                             |                            |     |                                 |                             |                 |
| <b>SUM</b>     | <b>102</b>                    |                             |                            |     |                                 | <b>7</b>                    | <b>109</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>102</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kaldloft    | Uinnredet loft                                          |                             |                            |
| 2 Etasje    | Gang, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, gang 2, bod 2 |                             |                            |
| 1 Etasje    | Hall m/trapp, bad/vaskerom, kjøkken, spisestue, stue    |                             |                            |
| Kjeller     |                                                         | Uinnredet kjellerrom        |                            |
| Krypkjeller |                                                         | Kryperom                    |                            |

### Kommentar

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

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

Arealer i kjeller er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde, ca 1,7 meter. Arealet utgjør 9,7m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det finnes ikke tegninger av boligen i kommunens arkiver.

### 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:* Det blir utført arbeider med pipebeslag etter befaringsdagen

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Vinduer på 2 etasjen tilfredsstiller ikke krav som rømnings vinduer.

Etasjehøyde på 2 etasjen er ca 2,15meter, dette var normalt på oppføringstiden.

## Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|--------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|        | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Loft   |                               | 49                          |                            | 49  |                                 |

|                |            |            |  |    |  |
|----------------|------------|------------|--|----|--|
| Etasje         |            | 85         |  | 85 |  |
| <b>SUM</b>     |            | <b>134</b> |  |    |  |
| <b>SUM BRA</b> | <b>134</b> |            |  |    |  |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e)                             | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------|
| Loft   |                            | Uinnredet loft                                          |                            |
| Etasje |                            | Vindfang, fremtidig bad, verksted, oppholdsrom, garasje |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Bad som er inntegnet i tilbygget er ikke innredet ferdig.

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

### Uthus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 26                          |                            | 26  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>26</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>26</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Bod, bod 2, carport         |                            |

#### Kommentar

Carport er ikke medtatt i arealberegningen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det finnes ikke tegninger av bygningen i kommunens arkiver.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Uthus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 11                          |                            | 11  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>11</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>11</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger av bygningen i kommunens arkiver.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ 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 | 95         | 7          |
| Garasje  | 0          | 134        |
| Uthus    | 0          | 26         |
| Uthus    | 0          | 11         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede         | Rolle         |
|------------|-------------------|---------------|
| 10.10.2025 | Geir Arne Brattli | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune                                 | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------------------------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3101 HALDEN                             | 207  | 49   |      | 0    | 2810.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Iddefjordsveien 844   |      |      |      |      |                       |                            |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Heed Thor Johan |      |      |      |      |                       |                            |            |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Liholt ca 15 minutters kjøring fra Halden sentrum. Det er kort avstand til sjøen med fine bademuligheter.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra privat grunnboret brønn.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035. Planid G-KPLAN gjeldende fra 4.3.2024  
Områdenavn i plan er L178.  
Eiendommen er i planen definert som LNRF arealer og ligger under hensynssone 570 Bevaring kulturmiljø.

### Om tomten

Tomten er stor og er opparbeidet med plen og beplantning, Gruset vei og parkering.  
Det minste uthuset er plassert delvis utenfor tomtegrensen, i følge opplysninger fra eier foreligger det en leieavtale på dette.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

## Skattetakst og formuesverdi

| Skattetakst | År   | Kommentar                                   |
|-------------|------|---------------------------------------------|
| 1 148 500   | 2025 | Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter. |

## 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                | 07.11.2025 |                                                           | Gjennomgått | 4     | Nei     |
| Ferdigattest omlegging avløp | 11.12.2001 |                                                           | Gjennomgått | 3     | Nei     |
| Elvia                        | 28.10.2025 |                                                           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Matrikkel rapport            | 03.10.2025 |                                                           | Gjennomgått | 6     | Nei     |
| Reguleringsplaner            | 04.03.2024 |                                                           | Gjennomgått | 60    | Nei     |
| Eiendoms kart                | 03.10.2025 |                                                           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Tegninger                    |            | Tegninger på garasjebygg fra 1990 og 2001.                | Gjennomgått | 8     | Nei     |
| Brannforebyggende enhet      | 03.10.2025 | Siste tilsyn utført 28.3.23<br>Siste feiing utført 5.9.24 | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| NVE                          | 27.10.2025 |                                                           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Område analyse               | 03.10.2025 |                                                           | Gjennomgått | 6     | Nei     |
| Målebrev                     | 21.09.1971 |                                                           | Gjennomgått | 4     | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                                          |
|---------|------------|----------------------------------------------------|
| 1       | 07.11.2025 |                                                    |
| 2       | 07.11.2025 | Korrigerer av noe tekst.                           |
| 3       | 10.11.2025 | Korrigerer av diverse årstall for tekniske anlegg. |

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 ulike definisjoner 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 befaringsstidspunktet 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 godkjennelse 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/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/QC4638>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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