

Tilstandsrapport



Enebolig



Asakveien 56J, 1785 HALDEN

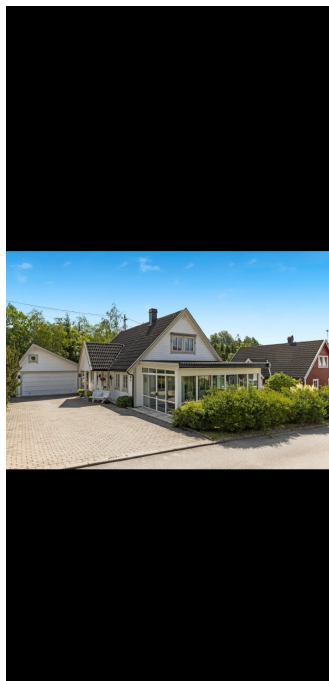


HALDEN kommune



gnr. 79, bnr. 61

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 04.06.2024

Rapportdato: 08.07.2024

Oppdragsnr.: 18897-1131

Referansenummer: UD7722

Autorisert foretak: XTaksthuset Øst ASX

Sertifisert Takstingeniør: Per Øivind Helle



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Taksthuset Øst AS

Vi utfører: Verditaksering av bolig, Tilstandsanalyse av boligeiendom, Skjønn, Skadetaksering av byggverk, Taksering av næringsseiendom

Rapportansvarlig

Per Øivind Helle
Uavhengig Takstingeniør
takst-huset@halden.net
452 04 100



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er godt vedlikeholdt og har normal bruksslitasje i forhold til alder, ingen synlige skader, men noe oppgraderinger på grunn av alder må påregnes. De bygningstekniske konstruksjoner virker godt utført. i henh. til byggeskikken på den tiden eiendommen ble oppført. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da dette huset ble bygget, og tilstandsrapporten gir ved angivelse av tilstandsgrader kun referanse til det referansenivået som gjelder for bygningen dersom ikke annet er bestemt. Skjulte feil og mangler som ikke lar seg kontrollere med en visuell befaring kan forekomme. Dette gjelder alle boliger.

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Beslag, nedløp og renner i plast. Normal bruksslitasje. Renner og renneskjøter er ikke testet, men en visuell befaring avdekket ingen feil/skader, men noe utskiftinger vil være naturlig på sikt.

Konstruksjon uten synlige tegn setninger eller skader, men kledning ligger ned mot terreng og stedvis under terreng. Dette kan føre til råteskader og bør utbedres. Veggkonstruksjon over grunnmur er bindingsverk kledd med liggende dobbelt falsset kledning utvendig. Luftet kaldtloft. Dampspærre og isolasjon fra byggeår. Ingen tegn til fukt, råte eller treskadeinsekter. Tilgang via luke på soverom. Noe begrenset tilgang på grunn av lav takhøyde. Vinduer fra byggeår, overflater har normalt vedlikeholdt/slitasje i forhold til alder. Ingen synlige skader.

Dører har normal bruksslitasje i forhold til alder. PVC dør av nyere dato. Alder ukjent

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Noe overflater oppgardert i senere tid, noe oppgradering vil være naturlig på sikt på grunn av alder.

Gulv på grunn i betong og trebjelkelag i etasjeskille. Det ble ikke registrert svikt i konstruksjonen eller avvik på overflater utenfor standarden.

Det var ikke krav til radonspærre på oppføringstidspunkt.

Boligen har en elementpipe pusset/malt innvendig, ingen synlige skader, men noe riss i pussoverflater. Pipe beslått over tak. Tilsyn 15.03.2021 og det ble ikke registrert noen avvik av feievesenet. Ut i fra en visuell befaring på overflater så ser pipe ut til å være i normal brukstilstand i forhold til alder. Pipe utvendig befart fra bakkenivå.

Trapper med normal bruksslitasje. Normale inn- og opptrinn i.hht trappenes alder. Dører med normal bruksslitasje og bruksfunksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Overflater med normal bruksslitasje i forhold til alder.

Overflater med normal bruksslitasje i forhold til alder. Det ble søkt etter fukt med "MMS Protimeter" fuktsøkerinstrument og det ga noe utslag i dusjnise.

Fliser på gulv, normal bruksslitasje. Ikke fall til sluk. Det ble søkt etter fukt med MMS Protimeter fuktindikator og dette ga ingen utslag.

Membranen er ikke befart da den er skjult under overflater.

Utstyret har normal bruksfunksjon.

Mekanisk ventilasjon fra sentral vifte (Villavent), normal bruksfunksjon. Tilluft via spalte under dør. Det registreres sug i kanalen.

Det ble søkt etter fukt med pinner mot overflater i konstruksjonen og det ble ikke registrert høye verdier

Bad

Overflater med normal bruksslitasje i forhold til alder.

Overflater med normal bruksslitasje i forhold til alder. Det ble søkt etter fukt med "MMS Protimeter" fuktsøkerinstrument på vegg overflater og det ga ingen utslag

Fliser på gulv, normal bruksslitasje. Det ble søkt etter fukt med MMS Protimeter fuktindikator og dette ga ingen utslag.

Deler av Membranen er ikke befart da den er skjult under overflater. Sluk under kabinett er ikke befart.

Utstyret har normal bruksfunksjon.

Mekanisk ventilasjon fra sentral vifte (Villavent), normal bruksfunksjon. Tilluft via spalte under dør.

Beskrivelse av eiendommen

Det registreres sug i kanalen.
Det ble søkt etter fukt med pinner mot overflater i konstruksjonen og det ble ikke registrert høye verdier

Bad

Overflater med normal bruksslitasje i forhold til alder.
Overflater med normal bruksslitasje i forhold til alder. Det ble søkt etter fukt med "MMS Protimeter" fuktsøkerinstrument på vegg overflater og det ga ingen utslag
Mangelfullt fall mot sluk. Normal bruksslitasje.
Ingen synlige skader. Det ble søkt etter fukt med "MMS Protimeter" fuktsøkerinstrument og det ga ingen utslag. Badet har ikke vært i bruk de siste årene
Ingen synlige skader på membran (belegg).
Normal bruksfunksjon
Utstyret har normal bruksfunksjon.
Mekanisk ventilasjon fra sentral vifte (Villavent), normal bruksfunksjon. Tilluft via spalte under dør.
Det registreres sug i kanalen.
Det ble søkt etter fukt i svill med pigger og det ble ikke registrert høye verdier

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Benkeplate foliert og malte fronter malt i 2022.
Innredning med laminert skrog, fronter med malt profil, laminat benkeplate. Overflater har normal bruksslitasje. Hvitevarer ikke kontrollert.
Avtrekksvifte over komfyr med normal bruksfunksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørproplegg fra byggeår, med normal bruksfunksjon. Normalt trykk ved tapping av flere kraner samtidig.
Avløp med normal bruksfunksjon/avrenning ved tapping på flere steder.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten.
Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Ventilering via ventiler i vinduer.
Normal bruksfunksjon.
Sentralstøvsuger, normal bruksfunksjon

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Separasjonslag av pukk/sprengstein og komprimerte masser.
Da dreneringen er skjult i grunnen er befaringen gjort på overflaten. Ingen tegn på overflaten til at dreneringen ikke fungerer.
Stabil ringmur, pusset utvendig. Noe riss/avskaling på overflater kan forekomme.
Ringmur utvendig under terreng ikke befart.
Ingen synlige tegn til setning/skader.
Tomten er stort sett flat, noe kupert mot øst
Vann og avløpsledninger fra byggeår med normal bruksfunksjon

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

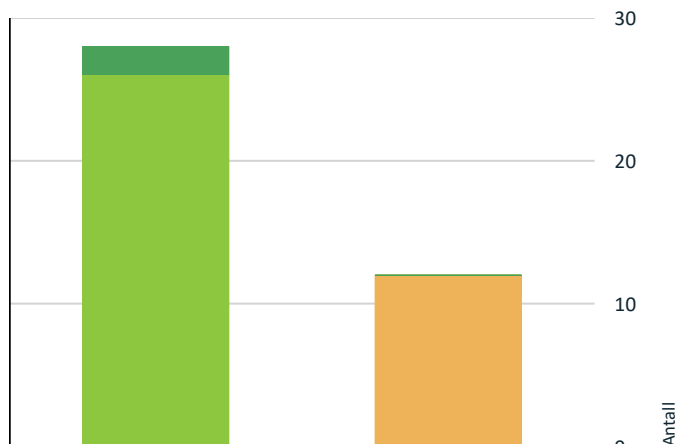
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Tilbygget isolert glassveranda, ikke byggesøkt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Byggningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. Levetid kan i praksis være både kortere og lengere enn angitt. I enkelte tilfeller benyttes TG 2 på forhold og byggningsdeler som ikke nødvendigvis har synlig svekkelse, men der normal levetid nærmer seg eller har usikker restlevetid. I denne rapporten registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på hver enkel bygningssdel.

De bygningstekniske konstruksjoner virker godt utført, i henhold til byggeskikken på den tiden eiendommen ble oppført. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da dette huset ble bygget, og tilstandsrapporten gir ved angivelse av tilstandsgrader kun referanse til det referansenivået som gjelder for bygningen dersom ikke annet er bestemt. Det fremkommer derfor avvik sett i forhold til hva som er dagens standard.

Det vises forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1998

Tilbygg / modernisering

Tilbygg Isolert glassveranda

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket består av undertak, sløyfer, lekter og sementstein. Ingen synlige feil/mangler. Tak befart fra bakkenivå. Forkant, gesimsbord og gesimskasser har normal bruksslitasje. Tar forbehold om feil/svikt og utette gjennomføringer ved nedløp, pipe og takhatter da dette ikke er testet.

Vurdering av avvik:

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

Det er en del begroing på overflater

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Begroing redusere taksteinens levetid og det anbefales å fjerne mosen

! TG 2 Nedløp og beslag

Beslag, nedløp og renner i plast. Normal bruksslitasje. Renner og renneskjøter er ikke testet, men en visuell befarings avdekket ingen feil/skader, men noe utskiftinger vil være naturlig på sikt.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Konstruksjon uten synlige tegn setninger eller skader, men kledning ligger ned mot terreng og stedvis under terreng. Dette kan føre til råteskader og bør utbedres. Veggkonstruksjon over grunnmur er bindingsverk kledd med liggende dobbelt falsset kledning utvendig.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Kledning ligger ned mot terreng og stedvis under terreng. Dette kan føre til råteskader

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Luftet kaldtloft. Dampspærre og isolasjon fra byggeår. Ingen tegn til fukt, råte eller treskadeinsekter. Tilgang via luke på soverom. Noe begrenset tilgang på grunn av lav takhøyde.

! TG 1 Vinduer

Vinduer fra byggeår, overflater har normalt vedlikeholdt/slitasje i forhold til alder. Ingen synlige skader, men noe etterslep på overflatebehandling ble registrert. Oppgradering av overflater må påregnes på sikt

! TG 1 Dører

Dører har normal bruksslitasje i forhold til alder. PVC dør av nyere dato. Alder ukjent

INN VENDIG

! TG 1 Overflater

Noen overflater oppgardert i senere tid. Ellers så har overflater normal bruksslitasje i forhold til alder: Noe oppgradering vil være naturlig på sikt på grunn av aldersslitasje

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn i betong og trebjelkelag i etasjeskille. Det ble ikke registrert svikt i konstruksjonen eller avvik på overflater utenfor standarden.

! TG 2 Radon

Det var ikke krav til radonspærre på oppføringstidspunkt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en elementpipe pusset/malt innvendig, ingen synlige skader, men noe riss i pussoverflater. Pipe beslått over tak. Tilsyn 15.03.2021 og det ble ikke registrert noen avvik av feievesenet. Ut i fra en visuell befarings på overflater så ser pipe ut til å være i normal brukstilstand i forhold til alder. Pipe utvendig befart fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 1 Innvendige trapper

Trapper med normal bruksslitasje. Normale inn-og opptrinn i.hht trappenes alder.

TG 1 Innvendige dører

Dører med normal bruksslitasje og bruksfunksjon.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Overflater med normal bruksslitasje i forhold til alder.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med normal bruksslitasje i forhold til alder. Det ble søkt etter fukt med "MMS Protimeter" fuktsøkerinstrument og det ga noe utslag i dusjnise.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv, normal bruksslitasje. Ikke fall til sluk. Det ble søkt etter fukt med MMS Protimeter fuktindikator og dette ga ingen utslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

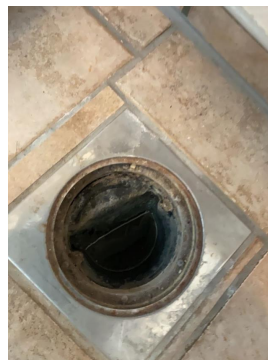
Membranen er ikke befart da den er skjult under overflater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret har normal bruksfunksjon.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon fra sentral vifte (Villavent), normal bruksfunksjon. Tilluft via spalte under dør. Det registreres sug i kanalen.

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det ble søkt etter fukt med pinner mot overflater i konstruksjonen og det ble ikke registrert høye verdier

ETASJE > BAD

Generell

Overflater med normal bruksslitasje i forhold til alder.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med normal bruksslitasje i forhold til alder. Det ble søkt etter fukt med "MMS Protimeter" fuktsøkerinstrument på vegg overflater og det ga ingen utslag

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

På grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Mangelfullt fall mot sluk. Normal bruksslitasje. Ingen synlige skader. Det ble søkt etter fukt med "MMS Protimeter" fuktsøkerinstrument og det ga ingen utslag. Badet har ikke vært i bruk de siste årene

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige skader på membran (belegg). Normal bruksfunksjon



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret har normal bruksfunksjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon fra sentral vifte (Villavent), normal bruksfunksjon. Tilluft via spalte under dør. Det registreres sug i kanalen.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble søkt etter fukt i svill med pigger og det ble ikke registrert høye verdier

ETASJE > BAD

Generell

Overflater med normal bruksslitasje i forhold til alder.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med normal bruksslitasje i forhold til alder. Det ble søkt etter fukt med "MMS Protimeter" fuktsøkerinstrument på vegg overflater og det ga ingen utslag

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv, normal bruksslitasje. Det ble søkt etter fukt med MMS Protimeter fuktindikator og dette ga ingen utslag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.



ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Deler av Membranen er ikke befart da den er skjult under overflater. Sluk under kabinett er ikke befart.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret har normal bruksfunksjon.

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon fra sentral vifte (Villavent), normal bruksfunksjon. Tilluft via spalte under dør. Det registreres sug i kanalen.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble søkt etter fukt med pinner mot overflater i konstruksjonen og det ble ikke registrert høye verdier

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Benkeplate foliert og malte fronter malt i 2022. Innredning med laminert skrog, fronter med malt profil, laminat benkeplate. Overflater har normal bruksslitasje. Hvitevarer ikke kontrollert.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte over komfyr med normal bruksfunksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørapplegg fra byggeår ,med normal bruksfunksjon. Normalt trykk ved tapping av flere kraner samtidig.

TG 1 Avløpsrør

Avløp med normal bruksfunksjon/avrenning ved tapping på flere steder. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG 1 Ventilasjon

Ventilering via ventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Normal bruksfunksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger, normal bruksfunksjon

TG 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1988
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei Det var ikke krav til samsvarserklæring på oppførinstidspunktet
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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringskap

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

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

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

Generell kommentar

På et generelt grunnlag så anbefales det alltid å ha en gjennomgang av el el fagmann ved eierskifte. Undertegnede takstmann har ikke denne kompetansen.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Separasjonslag av pukk/sprengstein og komprimerte masser.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Da dreneringen er skjult i grunnen er befaringen gjort på overflaten. Ingen tegn på overflaten til at dreneringen ikke fungerer.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Stabil ringmur, pusset utvendig. Noe riss/avskaling på overflater kan forekomme. Ringmur utvendig under terreng ikke befart. Ingen synlige tegn til setning/skader.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er stort sett flat, noe kupert mot øst

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger fra byggeår med normal bruksfunksjon

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2016

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje fundamentert på ringmur og betonggulv på lastbærende isolasjon. Vegger med bindingsverk i tre kledd med trepanel. takkonstruksjon i tre tekket med takstein. Treport med portåpner. Garasjen har normal brukslitasje i forhold til alder.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 700 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	260 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 960 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

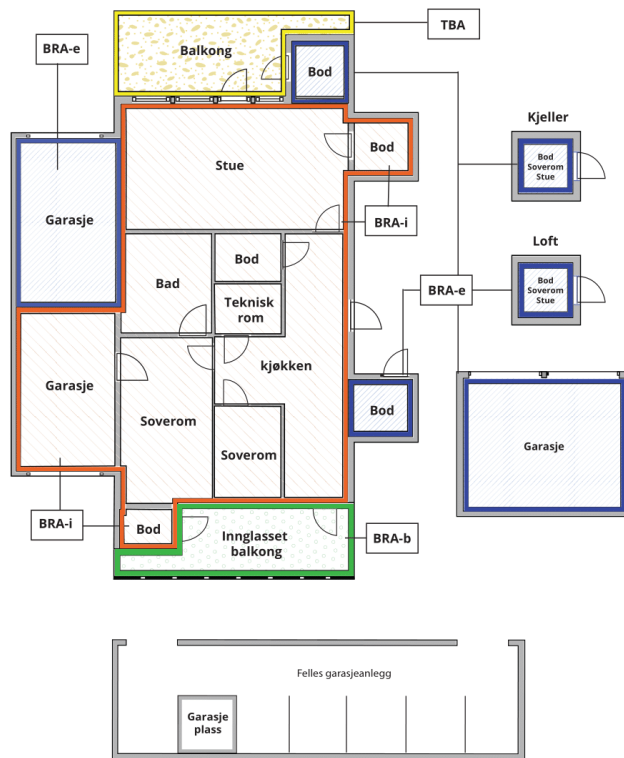
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	100			100			100
Etasje	54			54			54
SUM	154						154
SUM BRA	154						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Hall m/trapp , Stue , Kjøkken , Soverom , Bad , Vaskerom , Bod , Isolert glassveranda		
Etasje	Gang , Loftstue , Soverom 2 stk, Bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tilbygget isolert glassveranda, ikke byggesøkt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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: Eieren av byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhets-nivået til minst sikkerhetsnivået i byggeforskrift av 1985 (BF85). Byggverk som er oppført iht. BF85 eller senere regelverk, tilfredsstiller kravene. Det er ikke vurdert om brannsikkerhetsnivået tilfredsstiller krav iht. Brannforebyggende forskrift med krav om oppgradering til sikkerhetsnivå iht. byggeforskrift av 1985.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		30		30			30
SUM		30					30
SUM BRA	30						

Romfordeling

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

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	154	0
Garasje	0	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2024	Per Øivind Helle	Takstingeniør
	Jonas Holmberg Karlsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	79	61		0	549.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Asakveien 56J

Hjemmelshaver

Karlsen Jonas Holmberg, Jensen May-Irene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen i et barnevennlig område i en blindgate på Bratner med kort vei til barnehage, barneskole og nærbutikk. Ca 1,5 km til ungdomskole og ca 2 km til Halden sentrum. Kort vei til Høiåsmarka med mange fine turløyper. Området er meget attraktivt for barnefamilier og andre som trives i skog i mark, men som allikevel har alle fasiliteter i nærområdet.

Adkomstvei

Fra offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig vann med privat stikkledning

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med privat stikkledning

Regulering

Kommuneplan:

Planidentifikasjon: G-KPLAN

Ikraftredelsesdato: 16.02.2023

PlannavnKommuneplanens arealdel: 2023-2035.

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringplan:

Planidentifikasjon: G-366

Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Løvås boligområde

Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst

Ikraftredelsesdato16.06.1994

Lovreferanse: PBL 1985 eller før

Reguleringsformål: Boliger

Om tomten

Tomten er flat og opparbeidet med busker, trær, gressplen og steinlagt gårdsplass

Tinglyste/andre forhold

Bestemmelser angående vann/kloakkledninger. Hjemmel til eiendomsrett datert 23.02.1998. Dokumentnr 1998/730/2

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
4 200 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	06.06.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	04.06.2024	Info på befaring	Gjennomgått		Nei
Meglerpakke	06.06.2024		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	06.06.2024		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	06.06.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.06.2024		Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	06.06.2024		Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UD7722>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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