

Tilstandsrapport

 Kombinert bolig/næring

 Glenneveien 36, 1781 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 61, bnr. 286

Markedsverdi

4 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 234 m² BRA-i: 213 m²



Befaringsdato: 06.12.2024

Rapportdato: 28.01.2025

Oppdragsnr.: 12218-1436

Referansenummer: GF6394

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstfag AS

Takstfag AS holder til i Halden og tilbyr takseringstjenester på bolig og fritidsbolig. Firmaet har over 20 års erfaring innen byggebransjen og tilbyr i dag en helhetlig tjeneste bestående av taksering av tomter og eiendom, uavhengig kontroll (UK), byggesøknader og tegning. I tillegg utarbeider vi FDV-dokumentasjon for kunder, lager energiberegninger, utfører lufttethetsmålinger og byggelånsoppfølging.

Vi jobber tverrfaglig innen bygg og anlegg, og samarbeider tett med både utbyggere, meglere og privatpersoner.



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Bygningen inneholder tre seksjoner, to næring og en boenhet. Alle seksjoner er utleid.
Bygget er fra 1963 og var opprinnelig bank og post-kontor i første etasje. Leiligheten har vært der fra byggeår. Denne er betydelig oppgradert i senere år.
Næringsdelene har en del slitasje på innredninger og overflater.
Det er bygningsdeler der mer enn halvparten av forventet levetid er gått. Jevnlig vedlikehold og oppgraderinger må beregnes.
Første etasje er trolig ikke bruksendret fra bank- og postkontor. Det må beregnes ekstra kostnader ved bruksendring til dagens drift.

Kombinert bolig/næring - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Undertak av rupanel, synlig på loft. Ved omlegging av takstein er det trolig lagt sutakplater over rupanel.
Renner, nedløp og beslag i stål.

I første etasje er det vegger av støpt betong/ytong/siporex, utvendig pusset og malt.
Noe fasade kledd med teglstein. Treverk under vinduer.
Andre etasje har isolert reisverk, kledd med stående trekledning.

Det er luke i himling på vaskerom hos fotpleier.
Synlige plassbygde takstoler. Loftet er delvis isolert.
Ventiler i gavl.
Det er tilgang til loft over leiligheten via luke i gang. Loftet har ikke gangbart gulv. Det er delvis isolert og dampsperre montert i skråtak. Noe panel montert.
Det er delvis isolert i etasjeskillet. Manglende dampsperre.

Det er et vindu i vegg mellom vindfang og hovedrom i delen til fotpleier.
Vinduene har 2-lags isolerglass og trerammer.
Det er to vinduer som er tettet igjen.
Noen vinduer er skiftet i senere tid.
Det er en eldre utgangsdør i bakkant i næringsdelen til fotpleier. Denne er blokkert.
Isolerte inngangdører til alle seksjoner.
Foldedør ut til terrassen.

Det er en terrasse i impregnert trevirke med malt rekkverk utenfor kjøkken/stue i leiligheten.

Det går et gjerde rundt deler av tomten.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

I fotpleier-delen er det vegger av pusset betong.
Felter av treverk under vinduer.
Belegg og skifer-fliser på gulv.
Malte plater og himlingsplater i tak.
Legekontoet har gulv med laminat og flis, mdf-panel i himlinger og malte vegger. Beleggfliser på gulv i bod.

Det er montert vedovn i stuen i leiligheten. Plate lagt på gulv.
Teglsteinspipe med utvendig feieluke.

Malt tretrapp i leiligheten.

Det er dører med glassfelt hos fotpleier.
Malte innvendige dører.

Vaskerommet i den delen som benyttes av fotpleier er ikke utformet som et våtrom. Det er ikke sluk i gulvet.
Det er montert opplegg til vaskemaskin.
Sikkerhetsventilen er tilkoblet en avløpsslange.
Det er ventil i vegg. Det er kun en gardin som dør inn til rommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Det er elektriske varmekabler i gulv.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og en utslagsvask.
Avløp fra vaskemaskin og utslagsvask går i rør over gulv til sluk.
Det er mekanisk avtrekk.

Bad

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.
Døren inn til badet er lavere og smalere enn dagens standard.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet i leiligheten har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem.

Det er plass til et stort kjøle- og fryseskap. Fliser på vegg over benk. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i legekantoret har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er montert vannstopp. Plater på vegg over benk. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Wc fotpleier: Gulv med beleggfliser. Det er montert toalett og servant. Servanten har kun kaldt vann. Ventil i vegg.

Wc legekantor: Flislagt gulv og malte overflater på vegger. Det er montert servant og toalett. Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er noe eldre kobberrør og noe nyere plastrør med fordelerskap. Det er et fordelerskap på wc på legekantoret. Avløpsrør av plast og soil.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er montert luft til luft varmepumpe på legekantoret. Den er ikke funksjonstestet.

Det er montert en varmtvannsbereder på 200 liter på vaskerommet hos fotpleier. En varmtvannsbereder på 30 liter plassert i kjøkkenbenken hos legen. En 300 liters varmtvannsbereder plassert i teknisk rom i leiligheten. Sikkerhetsventilen er tilkoblet kobberrør som går til gulv på vaskerommet.

Det er sikringsskap plassert i vaskerom i næringsdelen til fotpleier. Hovedsikring på 40 amp og 9 automatsikringer. Sikringsskapet til legekantoret er plassert i entréen. Inneholder hovedsikring på 40 amp og 11 automatsikringer. Leiligheten har et sikringsskap i første etasje og to i trapperommet i andre etasje. Det er egne målere til alle tre seksjoner. Inntaket er i første etasje i leiligheten. 3x100 amp.

Brannslukkere og røykvarslere tilgjengelig i alle seksjoner. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ingen synlig drenering. Tilnærmet flat tomt. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent alder og type utvendige rør. Det er soil og eldre jernrør opp av gulv.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	234 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	213 m ²
Totalpris	4 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kombinert bolig/næring

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

Terrassen er ikke bygget helt slik den er på tegninger fra 1989. Det er noen endringer på fasader/vinduer. I leiligheten er det fjernet en vegg slik at det er en åpen kjøkken/stue-løsning. Næringsdelene er noe endret i planløsning og bruk av de ulike rommene.

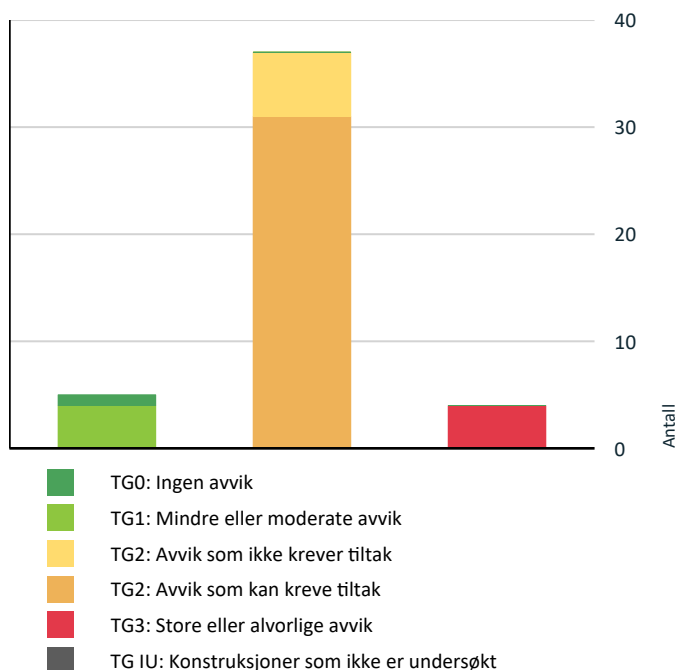
Det er ikke bruksendret fra bank/post kontor til lege og fotpleier. Dette kan utløse krav til bruksendring opp til dagens krav og må undersøkes opp mot byggesak i kommunen. Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet og lovlighet.

Garasje

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

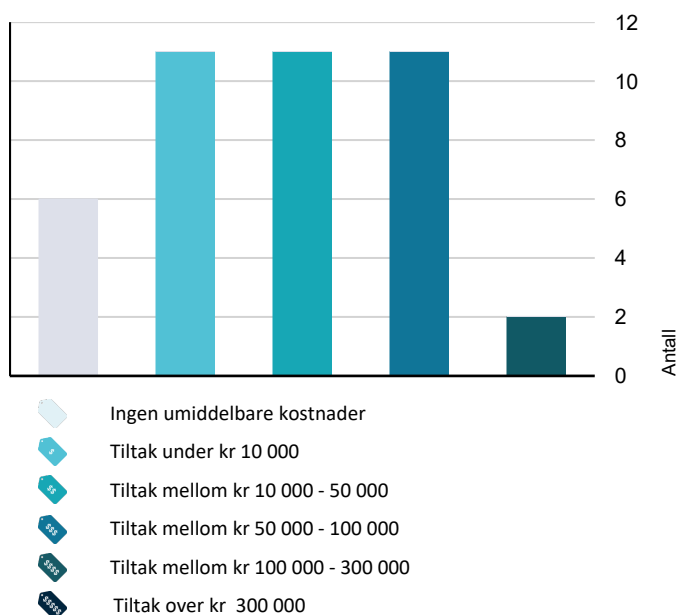
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kombinert bolig/næring

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 2. Etasje bolig > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje bolig > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > 1. Etasje bolig > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje bolig > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje bolig > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje bolig > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje bolig > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje bolig > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje bolig > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje legekantor > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje legekantor > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje bolig > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje fotpleier > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- ! Innvendig > Overflater leilighet [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille i andre etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KOMBINERT BOLIG/NÆRING

Byggeår
1963

Kommentar
Byggeår fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Utleiebygg

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Noe etterslepene vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak av rupanel, synlig på loft. Ved omlegging av takstein er det trolig lagt sutakplater over rupanel.

Vurdering av avvik:

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

Synlig svertesopp og fuktmerker på undertak.

Det er hull i takstein.

På loft over leiligheten er det hull i rupanelen. Taksten synlig.

Det er gjennomføringer i undertak som mangler tilstrekkelig tetting.

Det er manglende isolering av rør. Dette kan gi kondensproblemer på loftet.

Synlig lekkasjer og råte på forkant bod/gesimskasse utenfor fotpleier.

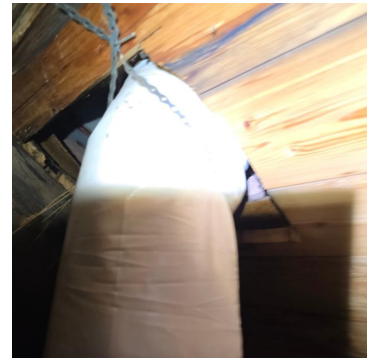
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres nærmer undersøkelser av undertak. Synlige hull og gjennomføringer i undertak må tettes.

Tak over del til fotpleier må undersøkes nærmere, synlig lekkasje på forkant bord. Kan skyldes lekkasje i tekking.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Synlig lekkasjer og råte forkant bord.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål.
Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Nedløp går ned i soillrør i bakken.
Det er trolig noe lekkasjer i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Renner, nedløp og beslag bør beregnes noe utbedringer. Soillrør bør fjernes.

Det anbefales snøfanger på tak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

I første etasje er det vegger av støpt betong/ytong/siporex, utvendig pusset og malt. Noe fasade kledd med teglstein. Treverk under vinduer. Andre etasje har isolert reisverk, kledd med stående trekledning.

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 ingen synlig ventilering av fasader.

Pussede overflater har riss og løs puss. Kan skyldes frostsprengning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det må bregnes en del oppgraderinger og vedlikehold spesielt på første etasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er luke i himling på vaskerom hos fotpleier. Synlige plassbygde takstoler. Loftet er delvis isolert.

Ventiler i gavli.

Det er tilgang til loft over leiligheten via luke i gang. Loftet har ikke gangbart gulv. Det er delvis isolert og dampsperre montert i skråtak. Noe panel montert.

Det er delvis isolert i etasjeskillet. Manglende dampsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.

Det er ikke synlig lufting i raft/gesims.

Loftsluke hos fotpleier er uisolert og uten tettepakning. Vil kunne medføre varmetap og kondensering.

Det er merkbar fukt bak isolasjon på loft over leiligheten. Manglende ventilering bak isolasjonsmattene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Loftsluken hos fotpleier bør skiftes.

Det må etableres lufting bak isolasjon og det anbefales montering av dampsperre i himlinger.

Det må bregnes noe ferdigstillelse av isolering over leilighet.

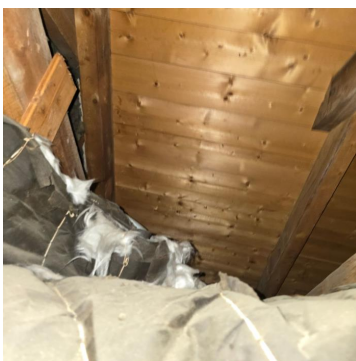
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Loft over leilighet



Loft over leilighet



Loft over fot pleier



Loft over fot pleier

Vinduer

Det er et vindu i vegg mellom vindfang og hovedrom i delen til fotpleier. Vinduene har 2-lags isolerglass og trerammer.

Det er to vinduer som er tettet igjen.

Noen vinduer er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene har høy alder og lav isolasjonsevne.

Vinduet som er blendet igjen har råteskader.

Noe svertesopp synlig i vinduer.

I stuen i leiligheten er det noen vinduer som går helt ned til gulvet. Det er trolig ikke sikkerhetsglass i disse.

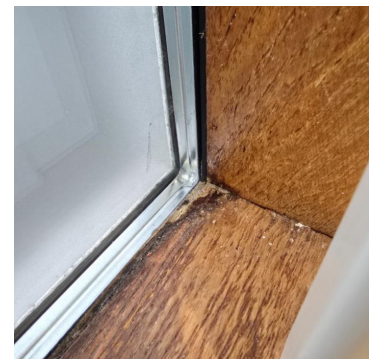
Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det er krav til sikkerhetsglass i vinduer som går lenger ned enn 80 cm over gulv.

Det må bregnes bytting av vinduer i første etasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Det er en eldre utgangsdør i bakkant i næringsdelen til fotpleier. Denne er blokkert.
Isolerte inngangdører til alle seksjoner.
Foldedør ut til terrassen.

Vurdering av avvik:

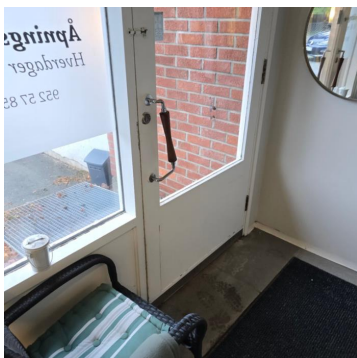
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Dør til fotpleier har enkelt glass.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Dør og side felt hos fotpleier må beregnes byttet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en terrasse i impregneret trevirke med malt rekkverk utenfor kjøkken/stue i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

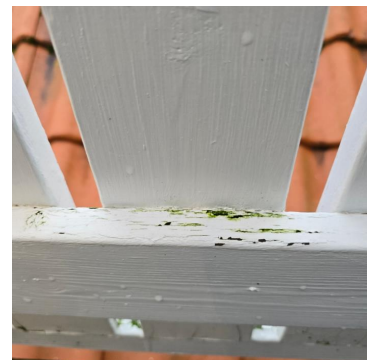
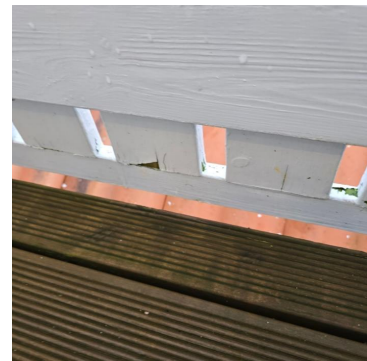
Noe begynnende råte i nedkant av rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

Det må beregnes noe vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Andre utvendige forhold

Det går et gjerde rundt deler av tomten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjerdet har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må beregnes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

I fotpleier-delen er det vegger av pusset betong. Felter av treverk under vinduer.

Belegg og skifer-fliser på gulv.

Malte plater og himlingsplater i tak.

Legekantoret har gulv med laminat og flis, mdf-panel i himlinger og malte vegger. Beleggfliser på gulv i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekkdannelser i trepanel.

Laminatgulvet i legekantoret er noe skadd. Noe fuktmerker på vegger og hyller i skap i entré.

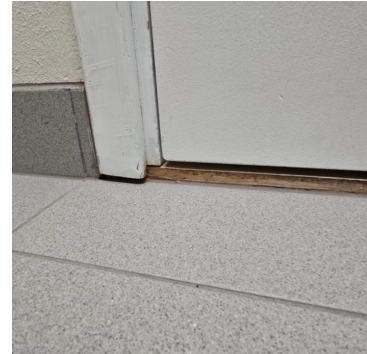
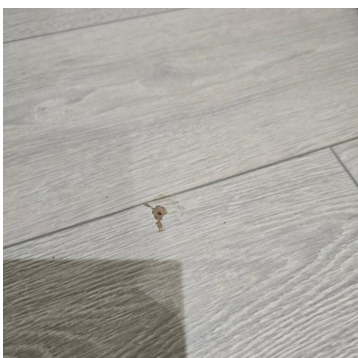
Fliss i overflater og saltutslag på vegger og gulv i entré på legekantor.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er noe behov for oppgraderinger av overflater i næringsdelene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Overflater leilighet

Gulv med flis og laminat.

Mdf-panel, panel og gips på vegger og himlinger.

I første etasje er det malte overflater og noe flis på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen sprekker mellom taklister og himlinger. Noen glipper i skjøter på mdf-panel i himling.

Noe manglende avslutninger på gulv.

Ellers normale bruksmerker.

Det er sprekke i en terskel.

Det ble observert noe knirk i gulv på befarings.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på grunn i første etasje.
Planavvik på 15 mm målt i første etasje, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulv på grunn er fra byggeår og er uten isolasjon og fuktsperre. Dette var vanlig når boligen ble bygget. Det ble målt høye fuktindikasjoner på gulv på befaringdagen.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Etasjeskille i andre etasje

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene.
Planavvik på 20-25 mm målt i stue/kjøkken og 15 mm målt på soverom, målt med laser over hele gulvet.

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.

Noe merkbar nedbøyning og svikt.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt.

Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon. Se vedlagt rapport.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Pipe og ildsted

Det er montert vedovn i stuen i leiligheten. Plate lagt på gulv.
Teglsteinspipe med utvendig feieluke.

Vurdering av avvik:

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

Vedovnen er noe løs.

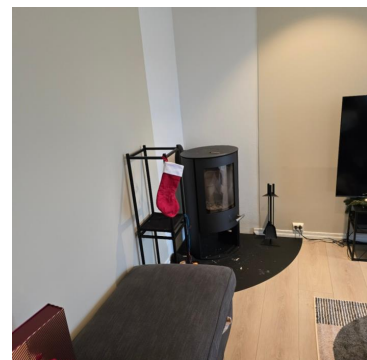
Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Vedovnen bør festes tilstrekkelig.

Det er ikke fremlagt noen rapport fra feier. Anbefaler innhenting av denne, og eventuelt et nytt tilsyn/feing.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

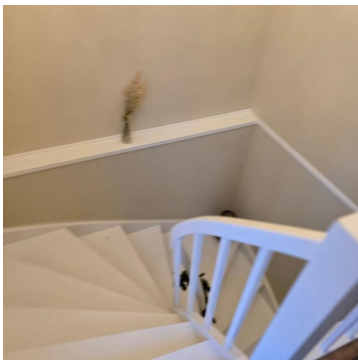
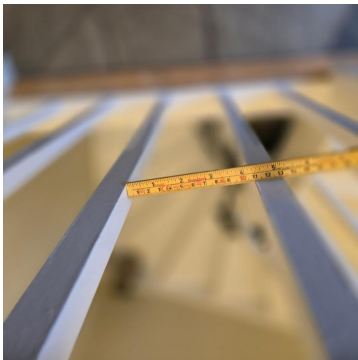
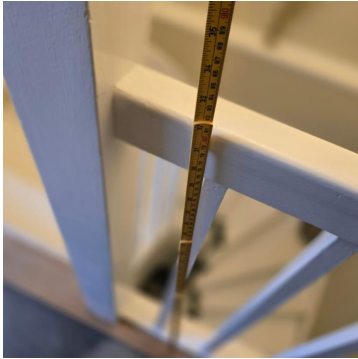
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Innvendige dører

Det er dører med glassfelt hos fotpleier.
Malte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

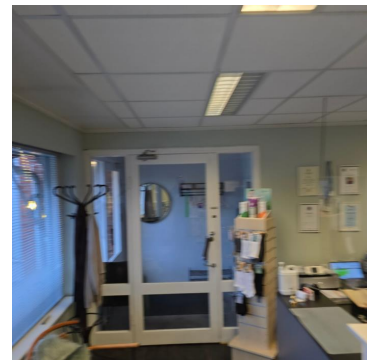
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Glass i dører går ned til gulv. Det er ikke montert sikkerhetsglass.
Det mangler også sikkerhetsglass i vindu mellom vaskerom og vindfang.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det må monteres sikkerhetsglass der glass er nærmere gulvet enn 80 cm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Andre innvendige forhold

Vaskerommet i den delen som benyttes av fotpleier er ikke utformet som et våtrom. Det er ikke sluk i gulvet.
Det er montert opplegg til vaskemaskin. Sikkerhetsventilen er tilkoblet en avløpsslange.
Det er ventil i vegg. Det er kun en gardin som dør inn til rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert vannstopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannstopp bør monteres.

Rommet må regnes renovert for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Det er en ventilasjonskanal i eternitt i den innerste boden i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er trolig asbest i eternitten.

Konsekvens/tiltak

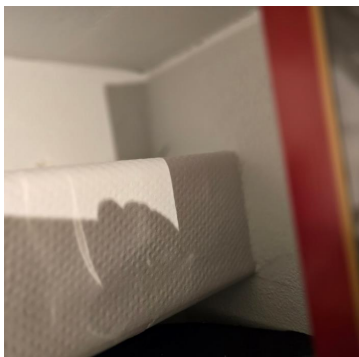
- Tiltak:

Asbest anses som et miljø- og helseskadelig materiale og må saneres ved fjerning.

Anbefaler en gjennomgang av benbygningen for undersøkelse asbest byggevarer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE BOLIG > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE BOLIG > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Det er elektriske varmekabler i gulv.
Gulvet er tilnærmet flatt. Det ble målt 5 mm fra dør til sluk.

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 at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE BOLIG > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

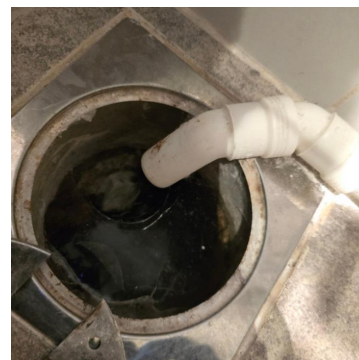
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er rust på sluket.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav. Membran nærmer seg halvparten av forventet levetid, og da det er ukjent membran anbefales det montering av dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE BOLIG > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og en utslagsvask.
Avløp fra vaskemaskin og utslagsvask går i rør over gulv til sluk.

1. ETASJE BOLIG > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE BOLIG > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (betongvegger).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt høye fuktindikasjoner på gulv.

Konsekvens/tiltak

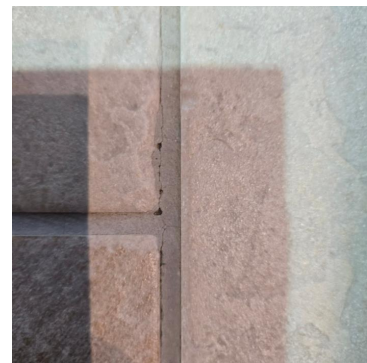
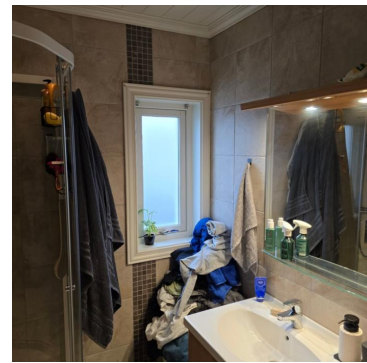
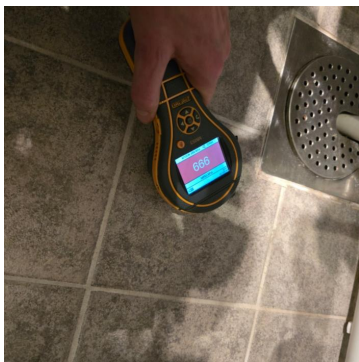
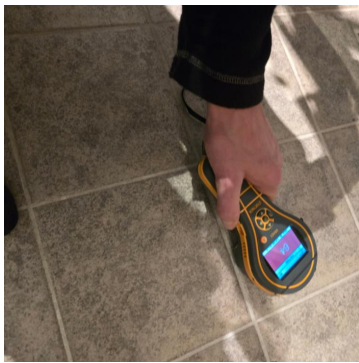
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er trolig ikke membran bak fliser. Det er ikke fuktsikring eller isolasjon i gulv og vegger.

Ved renovering av vaskerommet må det fuktsikres tilstrekkelig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2. ETASJE BOLIG > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.

Døren inn til badet er lavere og smalere enn dagens standard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er noe svartesopp og sprekker i vinduskarmen.

Flass og fuktopptrekk i nedkant av dørlister.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE BOLIG > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Fall målt til 5 mm. Gulvet er tilnærmet flatt.
Det er ikke oppbrett av membran på terskel.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.
Det må etableres tett oppkant ved terskel for å hindre at lekkasjevann kan renne ut av rommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2. ETASJE BOLIG > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluket er under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

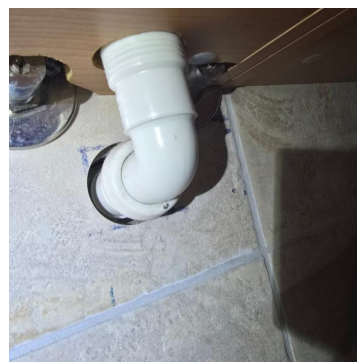
Leietaker informerer om at det til tider er noe treg avrenning i sluket.
Det ligger en jordingskabel løs på gulv under dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2. ETASJE BOLIG > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er noe treg avrenning i servant.

Lampen over vasken henger noe i festet.

Det mangler silikon i overgang vask/vegg. Kan medføre fukt bak innredningen.

Noe merker og hakk i fronter. Det mangler et håndtak på innredningen.
Noe heng i dører.

Leietaker informerer om at lysbryteren ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det bør fuges med silikon i overgang vask/vegg.
Lampen bør festes bedre og manglende håndtak bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2. ETASJE BOLIG > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonskanalen til avtrekket ligger løst på loft. Er ikke ført ut. Gjør at all fuktig luft fra bad blir ført til loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonskanalen må føres ut av loftet.

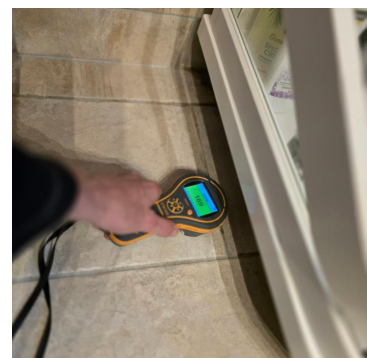
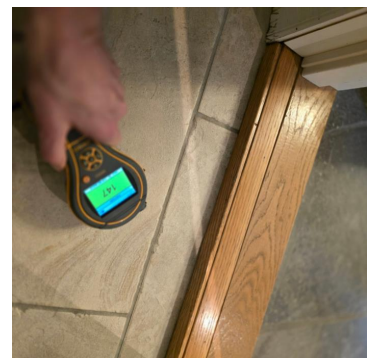
Kostnadsestimat: Under 10 000



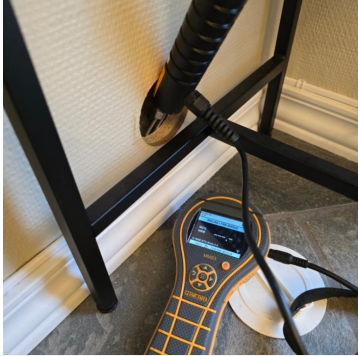
2. ETASJE BOLIG > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble fukt målt i allerede borret hull i vegg fra trapperommet. Det er mdf-panel, rupanel, isolasjon, papir og rupanel i badevegg.
Det ble målt normale fuktverdier i vegg og på overflater.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE LEGEKONTOR > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er montert vannstopp.
Plater på vegg over benk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Benkeplaten er noe løs.

Det er lite fall på avløpsrøret i kjøkkenbenken.

Platene på vegg er løse.

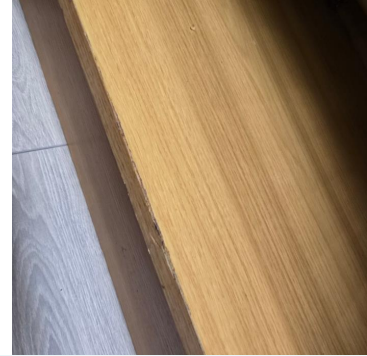
Det er ikke montert komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Plater på vegg og benkeplaten bør festes bedre.
Det anbefales montering av komfyrvakt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE LEGEKONTOR > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE BOLIG > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem.

Det er plass til et stort kjøle- og fryseskap.

Fliser på vegg over benk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Noe merker/hakk og svelling i fronter og benkeplaten.

Det er ikke montert komfyrvakt.

Stekeovn og oppvask maskin er noe løse.

Sokkel er løs.

Det mangler fuktsikring under benken ved oppvaskmaskinen.

Dører på skap over kjøleskap er kappet for tilpasning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Stekeovn og oppvaskmaskin bør festes tilstrekkelig.

Det bør monteres fuktsikring under benk ved oppvaskmaskin, slik at ikke det blir ytterligere svelling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE BOLIG > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE FOTPLEIER > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv med beleggliser.

Det er montert toalett og servant. Servanten har kun kaldt vann.
Ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Eldre beleggliser kan inneholde asbest. Må undersøkes nærmere før de eventuelt fjernes.

Sanitærutstyret har høy alder.

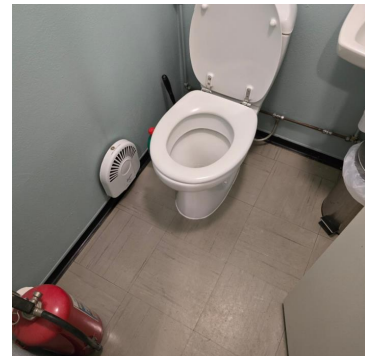
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Asbest anses som et miljø- og helseskadelig materiale og må saneres ved fjerning.

Sanitærutstyret bør beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE LEGEKONTOR > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc med flislagt gulv og malte overflater på vegger.

Det er montert servant og toalett.
Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

- Noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble målt høye fuktindikasjoner på gulv.

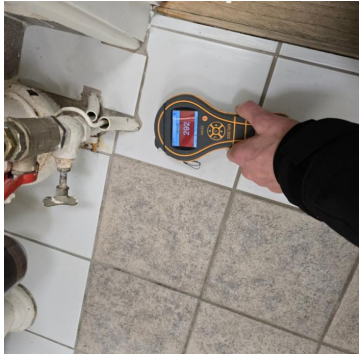
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Rommet bør beregnes oppgradert på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Det er noe eldre kobberør og noe nyere plastrør med fordelerskap. Det er et fordelerskap på wc på legekantoret.

Vurdering av avvik:

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

Synlig irr på koblinger og dryppmerker i fordelerskap.

Gammel type stoppekran på legekantoret.

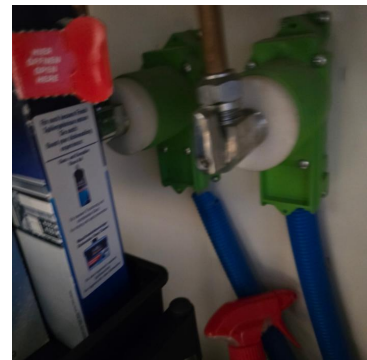
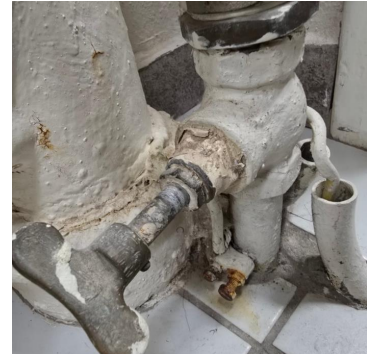
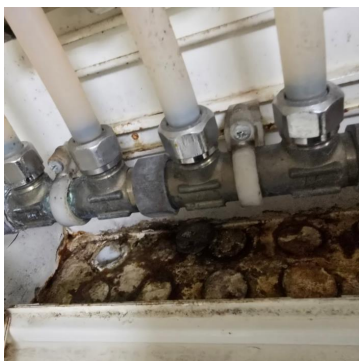
I kjøkkenbenken i leiligheten, mangler det stoppelokk.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende stoppelokk bør monteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil.

Vurdering av avvik:

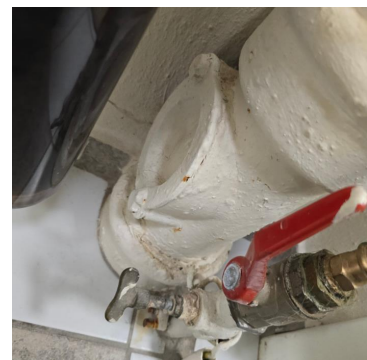
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpet fra kjøkkenet på legekantoret er koblet til det på wc.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er rust på ventilen på kjøkken i legekontor.

Konsekvens/tiltak

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

Næringsdeler må ha ventilasjons anlegg for og tilfredsstillende dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Varmesentral

Det er montert luft til luft varmepumpe på legekantoret. Den er ikke funksjonstestet.

TG 2 Varmtvannstank

Det er montert en varmtvannsbereder på 200 liter på vaskerommet hos fotpleier.

En varmtvannsbereder på 30 liter plassert i kjøkkenbenken hos legen.

En 300 liters varmtvannsbereder plassert i teknisk rom i leiligheten.

Sikkerhetsventilen er tilkoblet kobberrør som går til gulv på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- 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.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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 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.

Det er sikringsskap plassert i vaskerom i næringsdelen til fotpleier. Hovedsikring på 40 amp og 9 automatsikringer.

Sikringsskapet til legekantoret er plassert i entréen. Inneholder hovedsikring på 40 amp og 11 automatsikringer.

Leiligheten har et sikringsskap i første etasje og to i trapperommet i andre etasje.

Det er egne målere til alle tre seksjoner. Inntaket er i første etasje i leiligheten. 3x100 amp.

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.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ja

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

Ja

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?

Ja

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 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.

For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

Generell kommentar

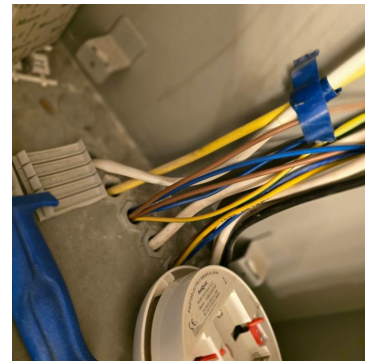
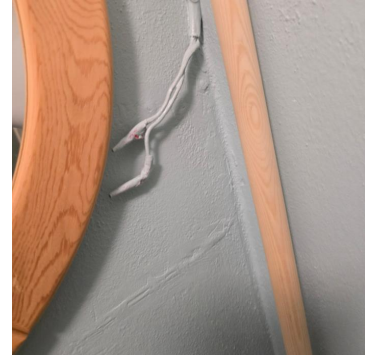
På wc hos fotpleier er det løse kabler som er teipet. I sikringskapet i leiligheten er det utettheter. Disse må utbedres.

I sikringsskapet i første etasje i leiligheten er begge næringsseksjoner skrevet opp i kursfortegnelsen. Det er ukjent om disse sikringene går på måleren til leiligheten. Dette bør undersøkes nærmere.

Det er varmegang på stikk-kontakten til varmtvannsberedere i leiligheten. Denne må skiftes.

Kursfortegnelsene stemmer ikke helt. Bør gås over og oppdateres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 3 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.

Brannslukkere og røykvarslerer tilgjengelig i alle seksjoner. Røykvarslerer er ikke funksjonstestet.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukkere er eldre enn 10 år og må skiftes ut.
- Er det mangler på røykvarslerer i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslerer?
Nei

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ingen synlig drenering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tiltak må beregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Kvikkleireskred hos NVE. Se vedlagt risikoreport.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for tiltak eller nærmere undersøkelser av grunnforhold i forbindelse med eksisterende bygningsmasse. Ved eventuelle bygningsmessige endringer vil det kunne komme et krav om undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent alder og type utvendige rør.

Det er soil og eldre jernrør opp av gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er trolig eldre rør som må beregnes skiftet på sikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering og lagring

Byggeår

1963

Standard

Lav standard

Vedlikehold

Etterslepene vedlikehold

Kommentar

Trolig byggeår ihht tegninger

Beskrivelse

Enkel garasje med et garasjerom og et bodrom.
Garasjen er uisolert, har støpt plate og garasjeport i aluminium.
Det er montert en terrassedør inn til garasjen og en enkel dør inn til boden.

Garasjeporten har ikke elektrisk portåpner.
Garasjen har en enkel standard og det er behov for vedlikehold.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

213 m²/213 m²

Kombinert bolig/næring: 2 Entré, 2 Bod, Vaskerom, Teknisk rom, Trapperom, 2 Gang, 2 Soverom, Stue/kjøkken, Bad, Uinnredet loft, 3 Hobbyrom, Kjøkken, 2 Toalettrom, Kott, 2 Vindfang

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 21 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 600 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 800 000

Konklusjon markedsverdi

4 800 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Blåkklokkeveien 36 ,1781 HALDEN 65 m ² 1956 2 sov	11-05-2023	2 200 000	2 370 000		2 370 000	36 462
2 Kjærlighetsstien 29B ,1781 HALDEN 66 m ² 1961 2 sov	26-02-2024	1 700 000	1 700 000	534 225	2 234 225	33 852
3 Glenneveien 46A ,1781 HALDEN 66 m ² 1963 2 sov	08-01-2024	1 790 000	1 790 000	365 009	2 155 009	32 652
4 Odins vei 19 ,1781 HALDEN 68 m ² 1972 2 sov	12-12-2024	2 150 000	2 050 000	154 002	2 204 002	32 412
5 Glenneveien 46A ,1781 HALDEN 68 m ² 1960 2 sov	26-06-2023	1 800 000	1 800 000	374 720	2 174 720	31 981
6 Låbyveien 47A ,1781 HALDEN 67 m ² 1963 2 sov	08-08-2024	1 790 000	1 700 000	360 194	2 060 194	30 749
7 Låbyveien 47B ,1781 HALDEN 75 m ² 1963 2 sov	12-06-2023	1 850 000	1 850 000	423 502	2 273 502	30 313
8 Marcus Thranes gate 19 ,1776 HALDEN 64 m ² 1950 2 sov	13-01-2025	1 790 000	1 870 000		1 870 000	29 219

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (2023)	Kr.	48 100
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	48 000

Teknisk verdi bygninger

Kombinert bolig/næring

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 000 000
Sum teknisk verdi - Kombinert bolig/næring	Kr.	4 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	90 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 590 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 600 000
--	------------	------------------

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager 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 bygningsakkyndige 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

Kombinert bolig/næring

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)				
1. Etasje bolig	20			20			20
2. Etasje bolig	91			91	18		91
Loft bolig						34	34
1. Etasje legekantor	60			60			60
1. Etasje fotpleier	42			42			42
SUM	213				18	34	247
SUM BRA	213						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje bolig	Entré , Bod , Vaskerom , Teknisk rom		
2. Etasje bolig	Trapperom , Gang , Soverom 1, Soverom 2, Stue/kjøkken , Bad		
Loft bolig	Uinnredet loft		
1. Etasje legekantor	Behandlingsrom lege, Behandlingsrom fysioterapaut, Kjøkken , Toalettrom , Entré , Kott , Bod		
1. Etasje fotpleier	Toalettrom , Vindfang , Behandlingsrom , Vaskerom, Vaskerom		

Kommentar

Terrasse er med som TBA.
På loftet er takhøyden 1,87 meter og med skråtak. Arealet er med som ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Terrassen er ikke bygget helt slik den er på tegninger fra 1989.
Det er noen endringer på fasader/vinduer.
I leiligheten er det fjernet en vegg slik at det er en åpen kjøkken/stue-løsning.
Næringsdelene er noe endret i planløsning og bruk av de ulike rommene.
Det er ikke bruksendret fra bank/post kontor til lege og fotpleier. Dette kan utløse krav til bruksendring opp til dagens krav og må undersøkes opp mot byggesak i kommunen.
Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet og lovlighet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei

Kommentar: Det er hull i brannvegg mellom legekantoret og leiligheten. Gjennomføringer i brannvegger er ikke tettet. Dagens krav til brannskiller er ikke ivaretatt i vegger eller etasjeskiller.
Det er ikke synlig brannvegg/skille på loft mellom fotpleier og legekantor.
Det er for liten avstand mellom vinduer på legekantor og leilighet i 2. etasje. Krever brannsikrings tiltak.
Det anbefales en brannteknisk gjennomgang av bygningen. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn (FOBTOT) fastsetter minimumskrav for brannsikkerhet i eksisterende bygninger.
Forebyggende plikter for eieren av byggverk
Kunnskap og informasjon (§ 4): Eieren av et byggverk skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket. Eieren skal ha kunnskap om bygningsdeler, installasjoner og utstyr som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann.
Kontroll og vedlikehold (§ 5): Eieren skal sørge for at bygningsdeler, installasjoner og utstyr som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann, blir kontrollert og vedlikeholdt slik at de fungerer som forutsatt.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er for lite dagslys på det ene soverommet.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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)
Kombinert bolig/næring	208	5
Garasje	0	21

Kommentar

Kombinert bolig/næring

Kott og bod er med som s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.12.2024	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Rita Eng v/ Aktiv eiendomsmegling	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	61	286		0	980.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Glenneveien 36

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Låby. Det er kort vei til barnehage, butikker og skoler.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende.
Reguleringsplan G-538 Låby.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med stor asfaltert gårdsplass, noe gress og enkel beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1989

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	15.11.2024		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	15.11.2024		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.11.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.11.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	15.11.2024		Gjennomgått		Nei
Risikoreport	20.12.2024		Gjennomgått		Ja

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.
- 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 brukeren 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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 slitasjegrاد: 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 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 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 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/GF6394>

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



Risikorapport

Adresse:

3101-61-286-0-0

Glenneveien 36, 1781 HALDEN

Rapport generert:

20. desember 2024



Risikorapport

108

Vurderte kartlag

3

Identifiserte kartlag

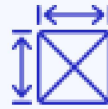
Identifiserte Kartlag (3)



Kvikkleire

86
Rn

Radon



Arealressurskart



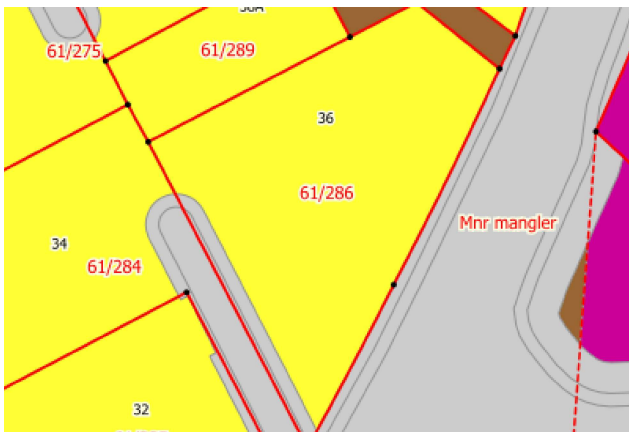
Kartoversikt



Satellittfoto



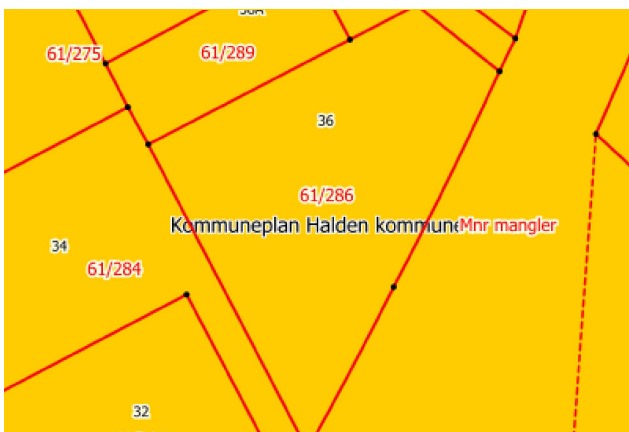
Reguleringsplaner



SSB Arealbruk



Vanlig kart



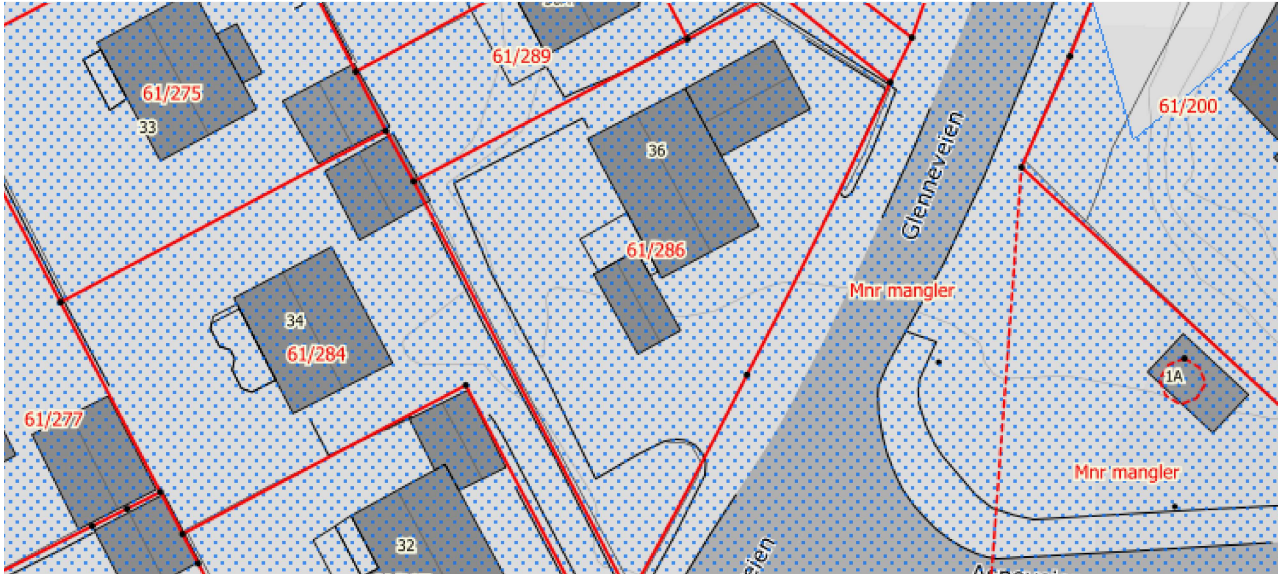
Kommuneplan



Kommunedelplan

Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.

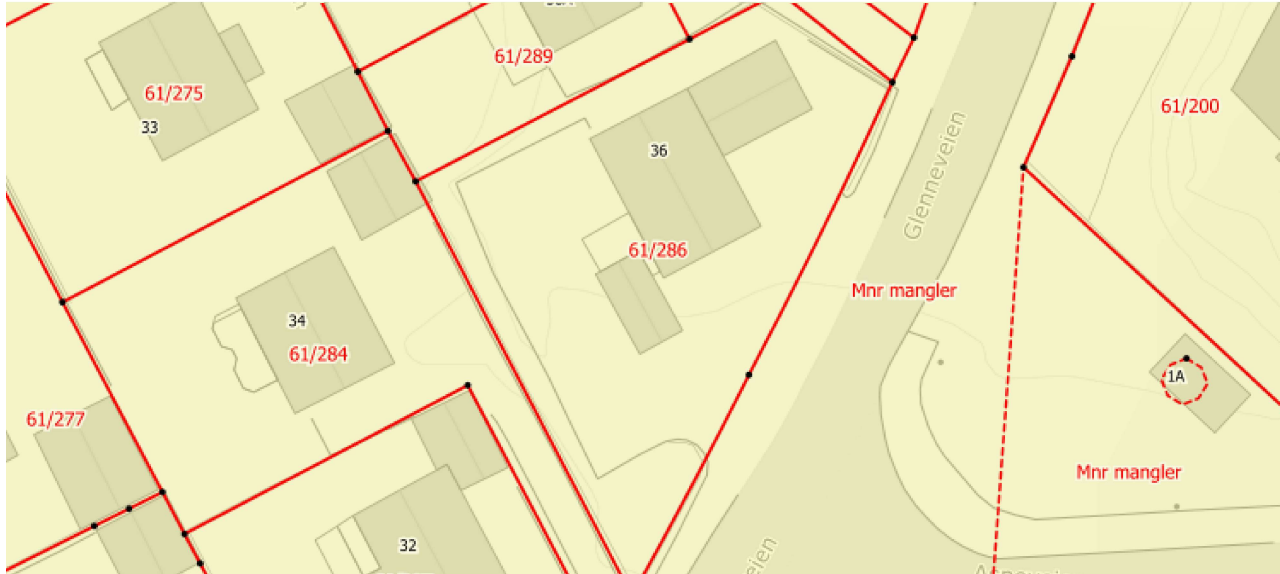
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.



Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1.000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

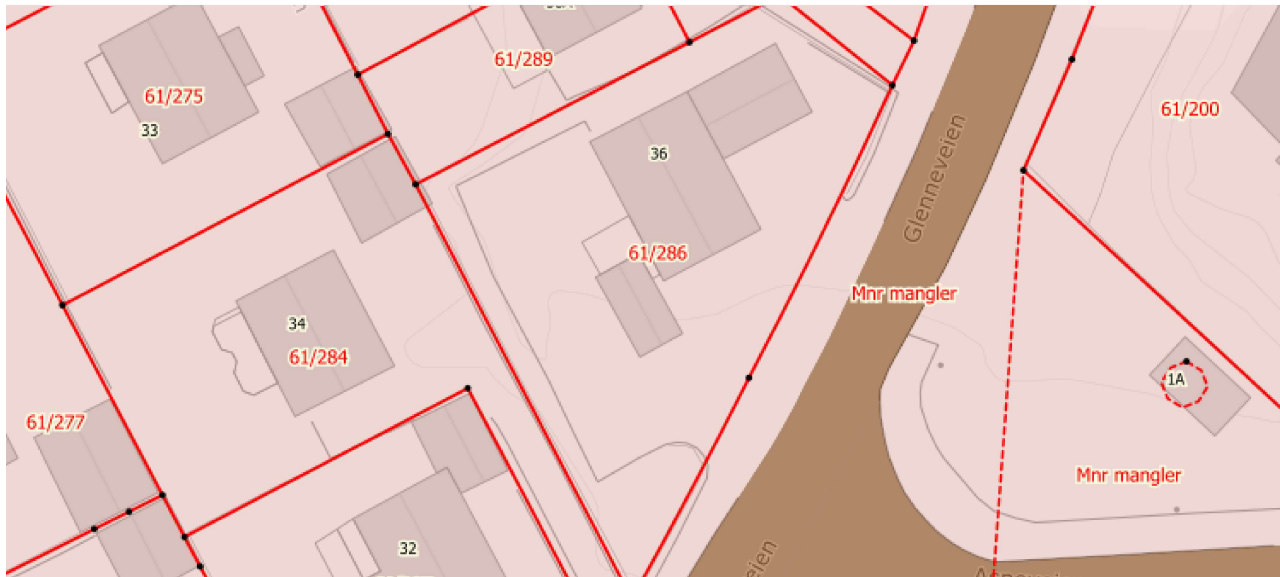
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.



Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog
- Myr
- Åpen fastmark
- Ferskvann
- Hav
- Bre
- Bebygd
- Samferdsel

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.