

# Tilstandsrapport

📍 Kjelkebakken 6, 1784 HALDEN

📖 HALDEN kommune

# gnr. 98, bnr. 1396

Areal (BRA): Enebolig 178 m<sup>2</sup>, Garasje 25 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.06.2023

Rapportdato: 07.07.2023

Oppdragsnr.: 12218-1279

Referansenummer: VC1022

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



**TAKST**  
**FAG AS**

Gyldig rapport  
07.07.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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 lufttetthetsmålinger 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 (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).

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Enebolig over tre plan med frittliggende garasje. Boligen har flere bygningsdeler fra byggeår, og det må beregnes endel oppgraderinger og vedlikehold.

## Enebolig - Byggeår: 1987

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein ca 2017. Renner, nedløp og beslag i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Det er kun tilgang til takkonstruksjoner via kott i knevegger. Loft over himling ikke tilgjengelig. Synlig isolering i knevegger og skråtak. Lufting med pappskott i raft/gesims.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er hovedsakelig fra byggeår. Loftsvinduer og et soveromsvindu skiftet i senere tid. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse i treverk, fundamentert på betongsøyler. Platting i treverk på mark ved inngangspartiet og utenfor kjellerinngangen.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av laminat, flis og parkett. Veggene har tapet, mdf-panel, og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Boligen har elementpipe og vedovn. Fliser lagt på gulv ved ovn. Feieluke er tilgjengelig på det ene soverommet.

Underetasjen ligger delvis under terreng. Isolert konstruksjon i leca fra byggeår. Det ble hullboret i utforet vegg i garderoberom. Synlig dampspærre, isolasjon og svart forhudningspapp inn mot grunnmuren. Det er kryprom i bakkant av underetasjen. Tilgang via luke i det ene soverommet. Rommet har sand-gulv. Vegger i lecablokker. Ventiler i vegger. I stubbloft/etasjeskillet er det asfaltplater med impregnerte bord i skjøter.

Boligen har lakkert tretrapp.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Vaskerom

Det er lagt belegg på gulvet med oppbrett på vegg. Malt panel på vegger.

Sluk i plast fra byggeår.

Det er montert opplegg for vaskemaskin og en utslagsvask.

Mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.

### Bad

Badet er fra byggeår. Det er gjort noen oppgraderinger i senere tid.

Det er lagt fliser på gulv over eldre belegg. Sluk i plast.

Våtromstapet på vegg med fliser i hjørnet bak dusjkabinettet.

Det er montert dusjkabinett, servantskap og toalett.

Mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Fliser montert over benkeplaten.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

### SPESIALROM

Det er lagt belegg på gulvet og malt strie på vegg. Servant og toalett montert. Det er noe dårlig trykk i kranen på servanten.

Mekanisk avtrekk i tak med tilluft ved dør.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran synlig på vaskerommet.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er montert mekanisk avtrekk fra våtrom.

Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen.

Varmtvannsbereider på 200 liter plassert på vaskerommet.

Sikringsskap med eldre automatsikringer.

Digital måler er montert.

Det er 11 kurser og en hovedsikring på 40 amp.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

# Beskrivelse av eiendommen

Det er synlig dreneringsplast på deler av boligen.  
Drenering fra byggeår.  
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.  
Grunnmuren er utvendig pusset og malt.

Det er en mindre støttemur av heller ved gårdsplassen.  
Eiendommen har et skrånende terreng.

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).  
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Det er synlige parafinrør i krypkjelleren. Disse er ikke tilkoblet noen ovn. Det er ukjent om det er noen oljetank på eiendommen.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje	46	40	6
1. Etasje	96	96	0
Loft	36	36	0
<b>Sum</b>	<b>178</b>	<b>172</b>	<b>6</b>

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	25	0	25
<b>Sum</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>25</b>

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Teknisk verdi bygninger 4 150 000

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

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

Terrasser fremkommer ikke på noen tegninger.

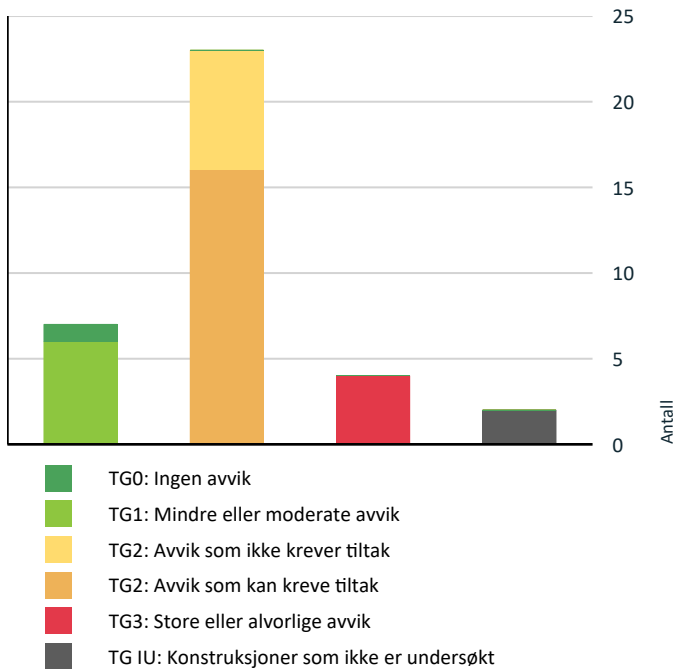
#### Garasje

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

Det er tegnet inn en dør på garasjen. Denne er ikke satt inn.  
Garasjen er trolig bygget noe større enn på tegninger.

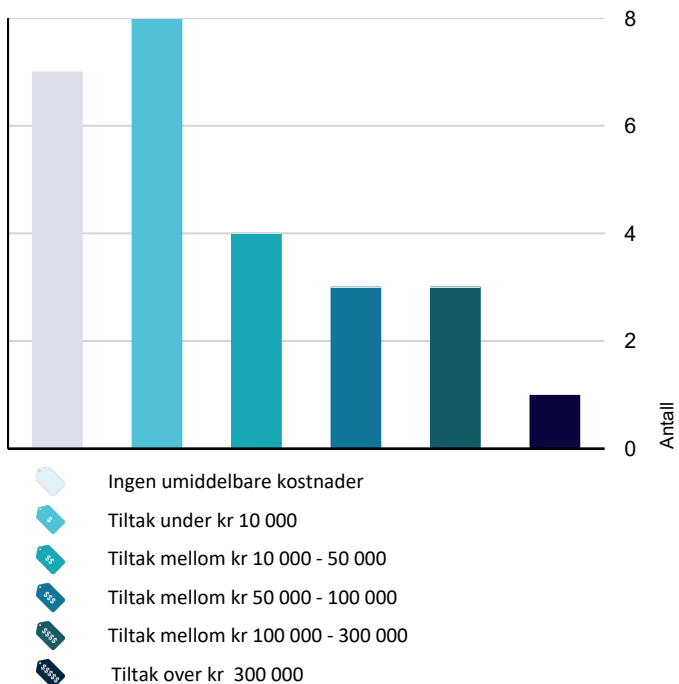
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Det mangler rekkverk på trappene.  
Noe spredt råte i treverk.  
Terrassen har løsnet fra veggen. Det er satt opp midlertidig understøttelse med stolper til bakken.  
Leveggen er noe løs.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

##### Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er noe ujevne fuger, trapping og bom i flis.  
Misfargede fuger.  
Det er sprekker og løse skjøter på tapeten.  
Utvaskede fuger på vegg med fliser.  
Gulvet er tilnærmet flatt. Noe motfall midt på gulvet.  
Vindu ligger i en våtsone og er ikke fuksikret. Det er noe svelling i taklister ved dusj.  
Servantskap og toalett har høy alder.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

##### Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er synlig svartsopp på plater i vegg. Bunnsvillen i vegg er råteskadet.  
Merkbar mugglukst.  
Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.  
Skaden har trolig oppstått før det ble tatt i bruk dusjkabinett.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

##### Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er kun lokalt fall til sluk, ellers tilnærmet flatt.  
Rørgjennomføringer i gulv og vegg er utette.  
Det er ikke membran på vegger.  
Det ble målt høye fuktindikasjoner på overflater på befaringsdagen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.  
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er noe ubehandlet treverk på takopplett og rundt vindu i gavl.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.  
Undertaket er misfarget.

Det er noen sammenklemt pappskott. Noen fuktmerker i undertak og på isolasjon.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.  
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det mangler propper i karmen på loftet.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er noe råte i nedkant på terrassedøren.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er avvik:

Det er noen tørkesprekker på overflater. Noen synlige skjevheter.

Endel slitasjemerker på parkettgulv.

Det er synlige merker i himling mellom eldre plater og nyere plater.

Noe luft merkbart under laminatgulv. Noe knirk og kuling.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er innhentet rapport fra feier. Siste tilsyn ble gjennomført i 2014. Pipen ble sist feiet i 2017. Det er ikke registrert noen avvik eller anmerkninger.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Det ble målt opp til 80% RF (relativ fuktighet) ved 18 grader celsius. 39 vekt% fukt målt i bunnsvill. Ved nivåer over 20 vekt% vil det være fare for utvikling av mugg, råte og sopp i konstruksjonen.

Merkbar fuktighet i bakkant av svill mot gulv. Det ble registrert en kjellerluft/muggluft i vegg.

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

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er noe saltutslag i nedkant av vegger. Høy luftfuktighet registrert på befaringdagen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er noe skjevheter i skapdører og skuffer.

Noe svelling i bunnplate i skap.

Det er ikke fuget mellom benkeplate og vegg. Kan føre til fukt bak innredningen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er avvik:

Røret til ventilatoren er ikke festet. Medfører luftlekkasjer.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Sikringskap med eldre automatsikringer.

Digital måler er montert.

Det er 11 kurser og en hovedsikring på 40 amp.



# Sammendrag av boligens tilstand

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drensplasten er løs og mangler topplist.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

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

Det er noen løse blokker og muren heller litt.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er noen vibrasjoner og nedbøying merkbart på loftet.

 **Innvendig > Gulv på grunn** [Gå til side](#)

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

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.  
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
Frihøyden i trappen til kjelleren er under 2 meter.

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

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

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

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

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

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Marin Leire hos NVE. Se vedlagt kart.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1987

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Normal standard.

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Satt inn ny varmepumpe (Elektrikertjenesten/Halden Rørleggerservice)
2021	Modernisering	Takoppløft og montering av trapp til loftsetasjen (Jan Andersen og sønn)
2023	Modernisering	Skiftet termostat på bad (Elektrikertjenesten)
2021	Modernisering	Oppgradert det elektriske anlegget på loftet (Elisenberg Elektro)
2017	Modernisering	Lagt om tak på bolig og garasje (Jan Andersen og sønn)
2015	Modernisering	Skiftet fliser i hall i underetasjen (Bo's Flis)
2022	Modernisering	Ny trapp
2018	Modernisering	-23, Tapetsert og malt overflater
2021	Modernisering	Nytt vindu på soverom
2023	Modernisering	Ny inngangsdør (egeninnsats)
2021	Modernisering	Skiftet noen takess-plater i stuen etter en mindre lekkasje
2023	Modernisering	Nytt dusjkabinett på bad

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av betongtakstein ca 2017. Taket er besikket fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Nedløp og beslag

TG 1

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

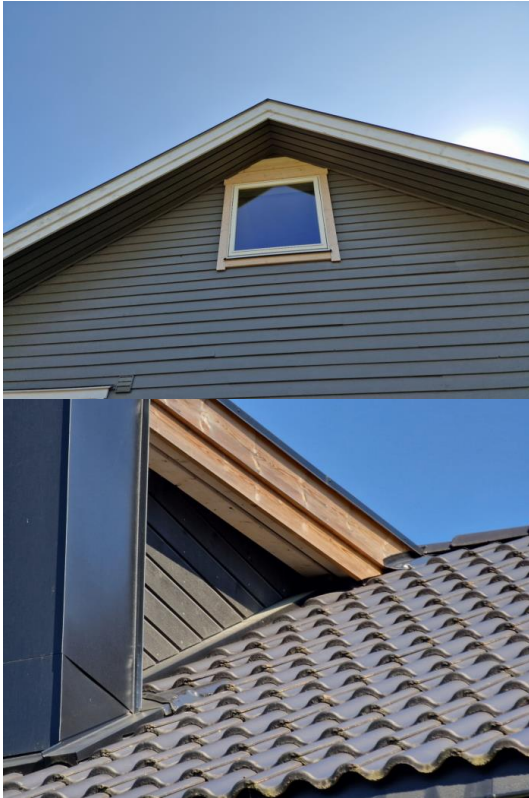
### Veggekonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.



# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er noe ubehandlet treverk på takopplett og rundt vindu i gavl.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kledningen må beregnes skiftet. Det anbefales da etterisolering av vegger.

Ubehandlet treverk vil ha en kortere levetid. Utbedringer anbefales.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Det er kun tilgang til takkonstruksjoner via kott i knevegger. Loft over himling ikke tilgjengelig.

Synlig isolering i knevegger og skråtak. Lufting med pappskott i raft/gesims.



## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det er noen sammenklemt pappskott. Noen fuktmerker i undertak og på isolasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

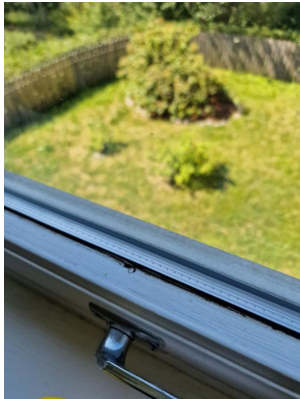
**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport

## Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er hovedsakelig fra byggeår. Loftsvinduer og et soveromsvindu skiftet i senere tid.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det mangler propper i karmen på loftet.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Dører

TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er noe råte i nedkant på terrassedøren.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Terrasse i treverk, fundamentert på betongsøyler. Plattning i treverk på mark ved inngangspartiet og utenfor kjellerinngangen.



# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

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

Det mangler rekkverk på trappene.

Noe spredt råte i treverk.

Terrassen har løsnet fra veggen. Det er satt opp midlertidig understøttelse med stolper til bakken.

Leveggen er noe løs.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må beregnes utskiftning av treverk og utbedring av fundament.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## INNVENDIG

## Overflater

TG 2

Innvendig er det gulv av laminat, flis og parkett. Veggene har tapet, mdf-panel, og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen tørkesprekker på overflater. Noen synlige skjevheter. Endel slitasjemerker på parkettgulv.

Det er synlige merker i himling mellom eldre plater og nyere plater. Noe luft merkbart under laminatgulv. Noe knirk og kuling.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene.

Planavvik på 10-15 mm målt i loftstuen og 15 mm på soverom på loft, målt med laser over hele gulvet.

I første etasje ble det målt 20-30 mm i stue og 10 mm på kjøkken.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er noen vibrasjoner og nedbøying merkbart på loftet.

## 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.

## Gulv på grunn

TG 2

Støpt og isolert plate på grunn i underetasjen.

Planavvik på 10-15 mm målt på soverom og 20 mm målt i hall, 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.

## 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.

# Tilstandsrapport

## Radon

TG 2

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt. Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

### 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

## Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har elementpipe og vedovn. Fliser lagt på gulv ved ovn. Feieluke er tilgjengelig på det ene soverommet.



### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er innhentet rapport fra feier. Siste tilsyn ble gjennomført i 2014. Pipen ble sist feiet i 2017. Det er ikke registrert noen avvik eller anmerkninger.

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales ny kontroll og feiing før ildsted tas i bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Rom Under Terreng

TG 2

Underetasjen ligger delvis under terreng. Isolert konstruksjon i leca fra byggeår.

Det ble hullboret i utforet vegg i garderoberoom. Synlig dampsperre, isolasjon og svart forhudningspapp inn mot grunnmuren.



### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Det ble målt opp til 80% RF (relativ fuktighet) ved 18 grader celsius. 39 vekt% fukt målt i bunnsvill. Ved nivåer over 20 vekt% vil det være fare for utvikling av mugg, råte og sopp i konstruksjonen.

Merkbar fuktighet i bakkant av svill mot gulv. Det ble registrert en kjellerlukt/mugglukt i vegg.

### Konsekvens/tiltak

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

Innredede rom under terreng må beregnes jevnlig overvåket med tanke på bakenforliggende fukt.

Bakenforliggende fukt og svartsopp må beregnes ved åpning/hulltaking av innredede vegger.

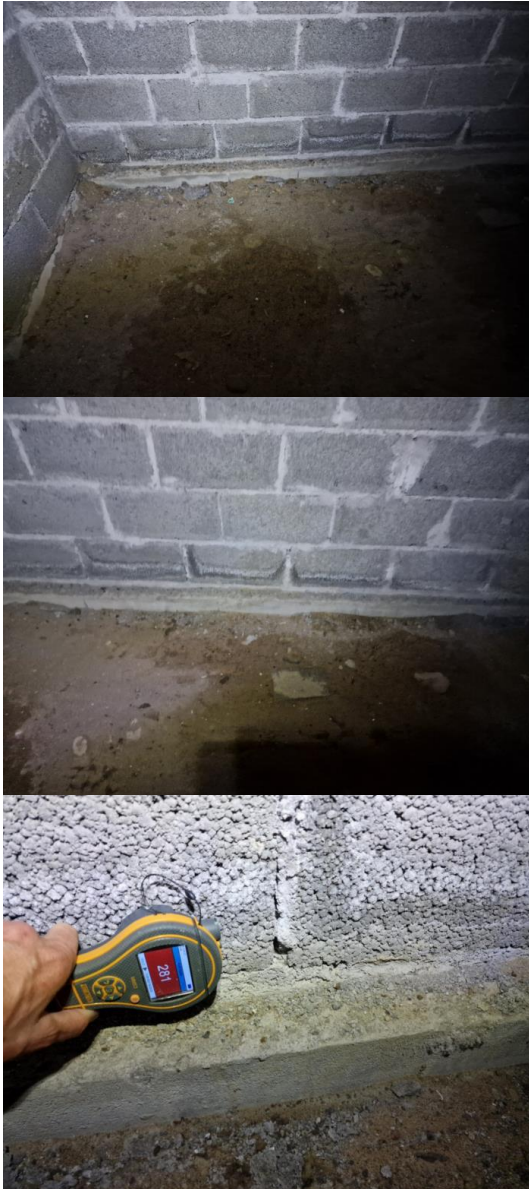
## Krypkjeller

TG 2

# Tilstandsrapport

Det er kryprom i bakkant av underetasjen. Tilgang via luke i det ene soverommet.

Rommet har sand-gulv. Vegger i lecablokker. Ventilert i vegger. I stubbloft/etasjeskillet er det asfaltplater med impregnerte bord i skjøter.



## Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er noe saltutslag i nedkant av vegger. Høy luftfuktighet registrert på befaringdagen.

## Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

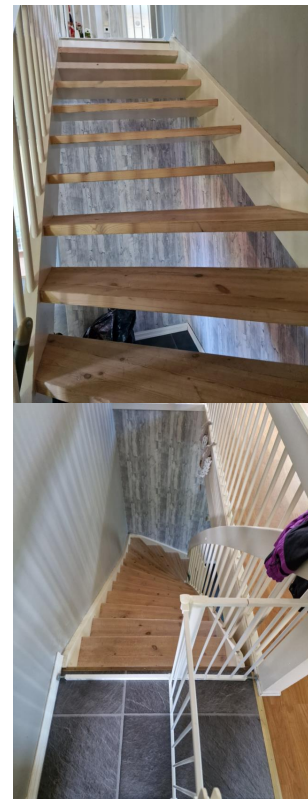
Det bør vurderes montering av en permanent avfukter i kryprommet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Innvendige trapper

! TG 2

Boligen har lakkert tretrapp.



## Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Frihøyden i trappen til kjelleren er under 2 meter.

## Konsekvens/tiltak

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

## Andre innvendige forhold

! TG IU

Det ble registrert noen skruketroll i bod i underetasjen på befaringdagen.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

! TG 3

Badet er fra byggeår. Det er gjort noen oppgraderinger i senere tid. Det er lagt fliser på gulv over eldre beleg. Sluk i plast. Våtromstapet på vegg med fliser i hjørnet bak dusjkabinettet. Det er montert dusjkabinett, servantskap og toalett. Mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.



#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er noe ujevne fuger, trapping og bom i flis. Misfargede fuger.

Det er sprekker og løse skjøter på tapeten.

Utvaskede fuger på vegg med fliser.

Gulvet er tilnærmet flatt. Noe motfall midt på gulvet.

Vindu ligger i en våtsone og er ikke fuktsikret. Det er noe svelling i taklister ved dusj.

Servantskap og toalett har høy alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må renoveres for å oppnå dagens standard og tekniske krav.

Badet er i daglig bruk med dusjkabinett av nåværende eier.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

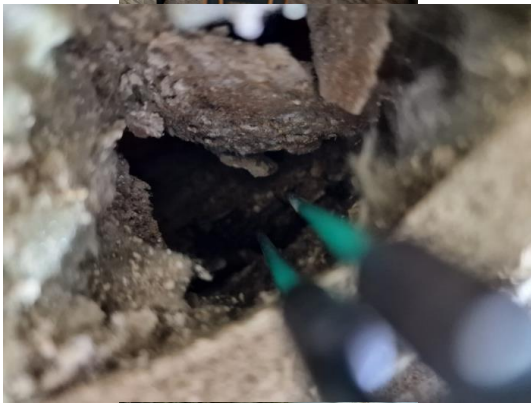


# Tilstandsrapport

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 3

Det ble foretatt hullboring fra soverom og inn mot våtsonen på badet. Luftfuktigheten ble målt til 47% RF (relativ fuktighet) ved 25 grader celsius.



### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er synlig svartsopp på plater i vegg. Bunnsvillen i veggen er råteskadet.

Merkbar mugglukt.

Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking. Skaden har trolig oppstått før det ble tatt i bruk dusjkabinett.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

[UNDERETASJE > VASKEROM](#)

## Generell

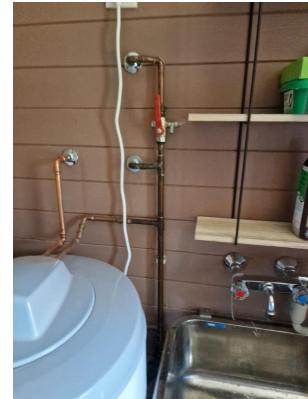
TG 3

Det er lagt belegg på gulvet med oppbrett på vegg. Malt panel på vegger.

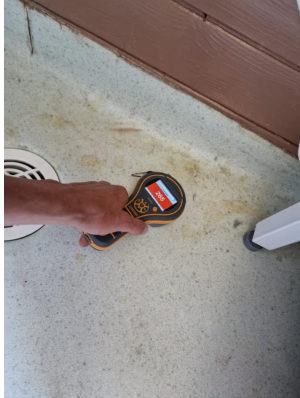
Sluk i plast fra byggeår.

Det er montert opplegg for vaskemaskin og en utslagsvask.

Mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.



# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er kun lokalt fall til sluk, ellers tilnærmet flatt.

Rørgjennomføringer i gulv og vegg er utette.

Det er ikke membran på vegger.

Det ble målt høye fuktindikasjoner på overflater på befaringdagen.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det ble foretatt hullboring fra bod og inn mot våtsonen på badet. Luftfuktigheten ble målt til 50% RF (relativ fuktighet) ved 24 grader celsius.

Det ble målt opp til 9 vekt% fukt i bunnsvill i vegg.

Normale fuktverdier målt. Det ble observert noen mindre prikker i treverket.



KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Fliser montert over benkeplaten.



#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er noe skjevheter i skapdører og skuffer.

Noe svelling i bunnplate i skap.

Det er ikke fuget mellom benkeplate og vegg. Kan føre til fukt bak innredningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales fugging mellom benkeplate og vegg.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Røret til ventilatoren er ikke festet. Medfører luftlekkasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Røret bør festes tilstrekkelig.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## SPESIALROM

### UNDERETASJE > TOALETROM

### Overflater og konstruksjon

TG 1

Det er lagt belegg på gulvet og malt strie på vegg.

Servant og toalett montert. Det er noe dårlig trykk i kranen på servanten.

Mekanisk avtrekk i tak med tilluft ved dør.



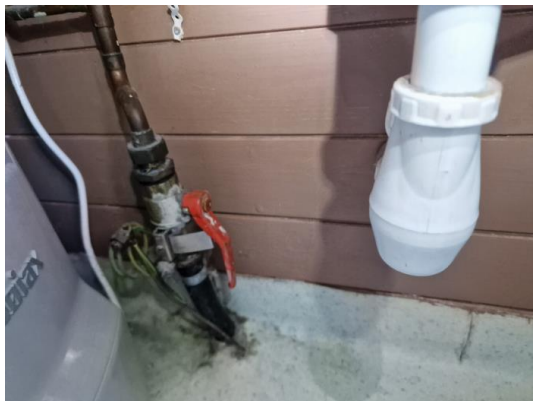
## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran synlig på vaskerommet.



### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

### 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.

## Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er montert mekanisk avtrekk fra våtrom. Viften er montert i kottet. Bryter tilgjengelig på vegg.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det må beregnes jevnlig service og vedlikehold av mekanisk avtrekks vifte.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Varmesentral

TG 1

Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen.

## Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på vaskerommet.

## Elektrisk anlegg

TG 2

*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.*

Sikringsskap med eldre automatsikringer.

Digital måler er montert.

Det er 11 kurser og en hovedsikring på 40 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**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
4. 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**
5. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**
7. 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**

**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.**

# Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeår. Det må beregnes noen oppgraderinger.



Kostnadsestimat: Under 10 000

## Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

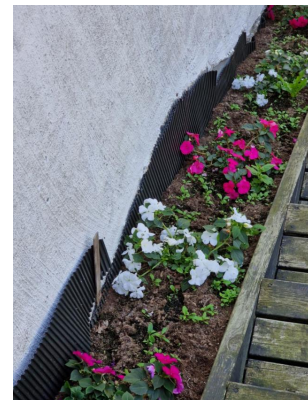
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet,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

## TOMTEFORHOLD

### Drenering

TG 2

Det er synlig dreinsplast på deler av boligen. Drenering fra byggeår.



### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreinsplasten er løs og mangler topplist.

### Konsekvens/tiltak

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

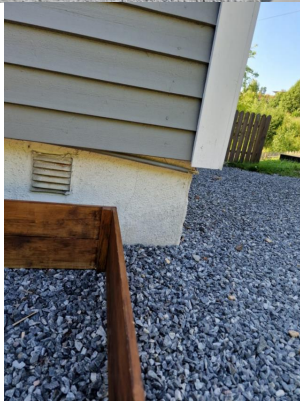
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

# Tilstandsrapport

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmuren er utvendig pusset og malt.



### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Forstøtningsmurer

TG 2

Det er en mindre støttemur av heller ved gårdsplassen.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er noen løse blokker og muren heller litt.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Terrengforhold

TG 2

Eiendommen har et skrånende terreng.

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan. Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Marin Leire hos NVE. Se vedlagt kart.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Oljetank

TG IU

Det er synlige parafinrør i krypkjelleren. Disse er ikke tilkoblet noen ovn. Det er ukjent om det er noen oljetank på eiendommen.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje

**Anvendelse**

Parkering

**Byggeår**

1990

**Standard**

Normal standard

**Vedlikehold**

Normalt vedlikehold

**Kommentar**

I følge godkjente tegninger

**Beskrivelse**

Garasje med støpt plate på mark og uisolert trekonstruksjon.  
Vippeport i treverk montert.

Det er endel skjevheter synlig i vegger og takstoler. Eier informerer om at de har rettet opp noen vegger og satt på innvendige skråstivere.

Den støpte platen har store sprekker og setningsskader.

Det må beregnes oppgraderinger av garasjen.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 350 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 000 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>150 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 150 000</b>
------------------------------------	------------	------------------



# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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?](#)

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Underetasje	46	40	6	Soverom 1, Soverom 2, Vaskerom , Toalettrom , Hall m/trapp	Bod , Garderobe
1. Etasje	96	96	0	Kjøkken , Stue/spisestue, Vindfang , Bad , Soverom	
Loft	36	36	0	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Loftstue	Bod
<b>Sum</b>	<b>178</b>	<b>172</b>	<b>6</b>		

### Kommentar

Takhøyden i underetasjen er 2,36 meter.

I første etasje er den 2,37 meter.

Loftsetasjen har en takhøyde opp til 2,08 meter. Boden på loftet er ikke målbar pga lav takhøyde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Loftsetasjen er noe vanskelig å måle opp nøyaktig pga planløsning, skråtak og takoppløft.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Terrasser fremkommer ikke på noen tegninger.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Dokumentasjon fra elektriker fremlagt.

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er takhøyder under 2,2 meter på loftet. Frihøyden i døråpninger er 1,84 meter.

Vinduer på to av soverommene på loftet tilfredsstillende ikke krav til dagslys og rømning.

Det er 4,5 meter fra vinduer og ned til terrenget fra loft. Rømningsstige anbefales montert.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	25	0	25		Garasje
<b>Sum</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>25</b>		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er tegnet inn en dør på garasjen. Denne er ikke satt inn.  
Garasjen er trolig bygget noe større enn på tegninger.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.6.2023	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Lars Håkon Haugeby	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3001 HALDEN	98	1396		0	685.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kjelkebakken 6

### Hjemmelshaver

Haugeby Lars Håkon, Haugeby Lisa-Marie

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Bekkensten, med gangavstand til skole, barnehage og butikker.

### Adkomstvei

Privat stikkvei ut til 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.

Det går en høyspentkabel over eiendommen som er inntegnet i reguleringsplanen og kommuneplanen.

Reguleringsplan G-351 Schulzedalen nord, regulert til friluftsområde (4m<sup>2</sup>).

Reguleringsplan G-258 Bekkensten, regulert til bolig, høyspenningsanlegg (129m<sup>2</sup>) og turvei (6m<sup>2</sup>).

### Om tomten

Skrånende tomt, opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen og enkel beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 480 000	2014

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Byggetillatelse	15.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	15.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Vann- og avløpsverk	15.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	15.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Målebrev	15.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Rapport fra feier	15.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Rapport fra eltilsyn	15.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Boligmappa.no	29.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tidligere takst	28.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	15.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	15.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Veistatuskart	15.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
NVE kart	03.07.2023		Gjennomgått	0	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 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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## 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-norsktakst/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/VC1022>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# Kartutsnitt fra NVE Atlas



## Tegnforklaring

- Marin grense (detalj)
- ▨ Mulighet for sammenhengende marin leire
- Areal under marin grense  
Geocache

Kommentar

