

Tilstandsrapport

📍 Stenliveien 73, 1784 HALDEN

📖 HALDEN kommune

gnr. 141, bnr. 650

Areal (BRA): Garasje 18 m², Enebolig 151 m²



Befaringsdato: 26.09.2023

Rapportdato: 05.12.2023

Oppdragsnr.: 12218-1311

Referansenummer: JX4040

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



TAKST
FAG AS



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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan med frittstående garasje. Boligen har endel bygningsdeler fra byggeår. Det må beregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak av sutakplater, synlig på loft. Renner, nedløp og beslag i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er byttet noen klednings bord, i følge eier.

Det er tilgang til loft via luke i himling på et soverom. Prefabrikerte takstoler fra byggeår. Lufting i raft med pappskott og ventiler i gavl.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Utenpåliggende sprosser. Fast karm vinduer i stuen ble skiftet i 2014. Vinduer er ellers fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse i malt treverk. Fundamentert på betongsøyler. Det er montert en terrassemarkise med bryter i stuen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Boligen har teglsteinspipe og peis med innsats. Pusset og malt brannmur/pipe innvendig. Pipen er helbeslått utvendig. Det er tilgjengelig feieluke i kjellerstue. Pipen er delvis innbygget i kjelleren. Det er laget en inspeksjonsluke i vindfanget for å komme til feieluken. Siste tilsyn registret 16.12.2014 og feing 08.03.2022. Ingen avvik registret.

Underetasjen er satt opp i mood lock grunnmur, stål kassetter med støpt betong. Vegger er innvendig utforet og det er lagt tilfarergulv i rom, med unntak av vaskekjeller og kjellerstue. Det er hullboret i utforet vegg i bod. Det er ikke isolasjon i veggen. Synlig plast mot mur. Det ble målt opp til 78 % RF (relativ fuktighet) ved en temperatur på 17°C. 17 vekt% fukt målt i bunnsvill og tilfarer gulv. Boligen har lakkert tretrapp med tette trinn og malte spiler i rekkverk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Våtrommet er fra byggeår (sluk og rør opplegg).
Eier opplyser at fliser på gulv er fra ca 2009 og vegg fliser fra ca 2000.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det ble målt fall på 20 mm fra sluk til gulv ved dør. Totalt fall på opp til 30 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har dusj på vegg, servantskap og toalett.
Mekanisk avtrekk og tilluft.

Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er malt betonggulv med plastsluk fra byggeår.
Malte sponplater på vegger. Det er opplegg til vaskemaskin og en utslagsvask montert.

Bad

Badet er renoveret i ca 2007 i følge eier.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Eier informerer om at fliser er lagt ved egeninnsats i ca 2000.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flatt. Noe lokalt fall ved sluk.
Det ble målt fall på 10 mm fra sluk til gulv ved dør.
Flisene er lagt ved egeninnsats i ca 2009.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar med hånddusj.
Det er mekanisk avtrekk. Tilluft via ventil i tak.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er opplegg for komfyr og oppvaskmaskin.
Vannstopp montert i benkeskapet.
Fronter er skiftet i nyere tid. Eldre skrog med varierende alder.
Fliser over benken.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Vifte plassert på loft.

SPESIALROM

Det er bygget et kjølerom i den ene boden.
Rommet har belegg på gulv, malt tapet på vegg og takess i himling. Det er montert enkle trehyller.
Badstuen har panel på vegger og betonggulv med plastsluk på gulv.
Det er fastmonterte benker i treverk.
Ventil i vegg.
Det er montert kjøleaggregat fra Norcool.
Det er montert en elektrisk badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber. Stoppekran og vannmåler plassert på vaskerommet.
Det er plastrør med rør-i-rør system på badet i første etasje. Disse er synlige i himling i bod og vaskerom under badet.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.
Viften ligger på loftet.

Varmtvannsbereider på 200 liter plassert på vaskerommet.
Sikringsskap i vindfang med automatsikringer og jordfeilbryter, uten måler.
Digital måler er montert i skap i bod. Det er automatsikringer og jordfeilbryter også i dette skapet.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Drenssystem fra byggeår. Ikke synlig drenering.
Grunnmur/underetasjen med betong. Utvendig malt.

Forstøtningsmurer er av granittblokker.
Skrånende tomt, opparbeidet med asfaltert gårdsplass, hellelagt inngangsparti, støttemurer og gressplen med enkel beplantning.

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

Det er satt opp et støygerde ut mot Rokkeveien.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	18	0	18
Sum	18	0	18

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje	66	46	20
1. Etasje	85	85	0
Sum	151	131	20

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Garasje

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

Garasjen fremstår som om den ligger over tomtegrensen til Stenliveien 71, i kommunens kart.

I hht byggetillatelsen skal garasjen ligge 50 cm fra nabogrensen. Det bør gjøres undersøkelser rundt forholdet.

Enebolig

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

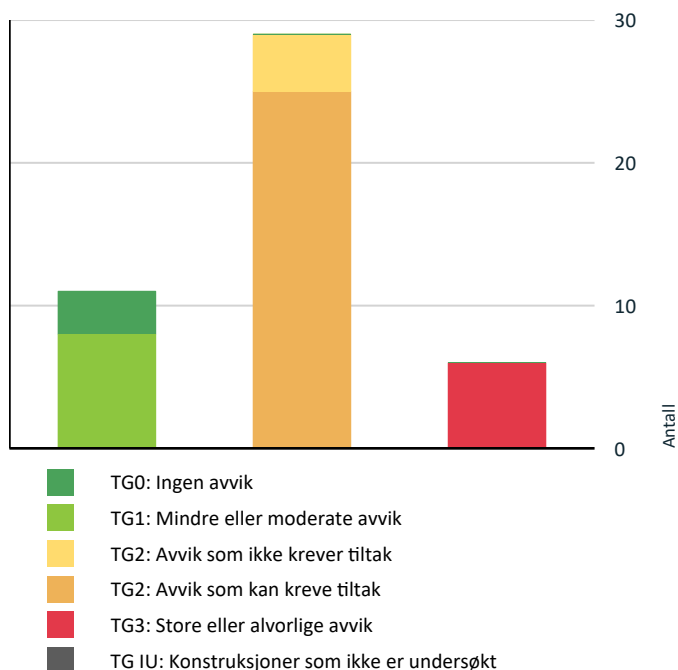
I underetasjen er bad tegnet inn som et wc. Det er bygget en badstue og et kjølerom i deler av boder.

I kjellerstue er det bygget et vindfang. Kjellerstuen er tegnet inn som hobbyrom.

Det foreligger ingen søknad eller tegninger på støttemurer og sti opp til Stenliveien. Eier informerer om at det er Halden kommune som har etablert sti og satt opp støttemur.

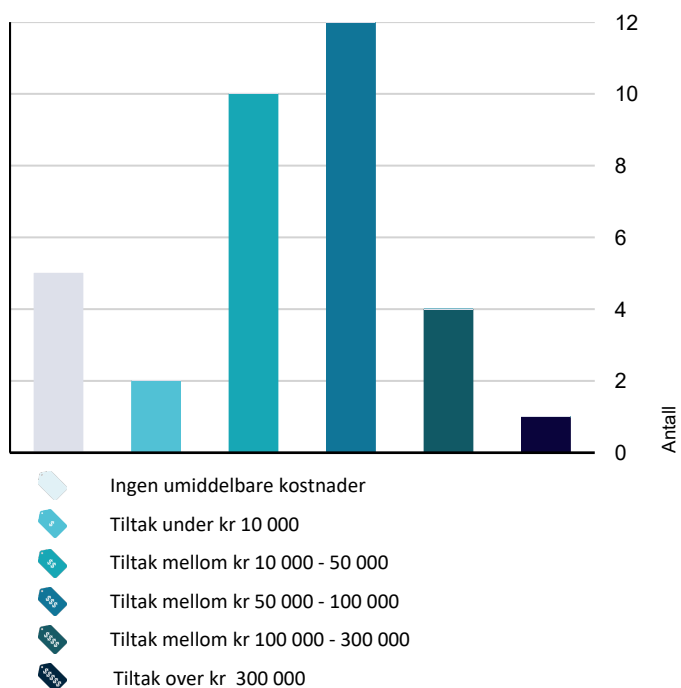
Sammendrag av boligens tilstand

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
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
 - Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
 - Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Forstøtningsmurer [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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
 - Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
 - Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
 - Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1981

Kommentar

I følge godkjente tegninger

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2007	Modernisering	Bad i første etasje rehabilitert
2019	Modernisering	Oppgradert kjøkken etter en vannlekkasje (forsikrings sak)
2000	Modernisering	Skiftet fronter på kjøkkeninnredningen
2009	Modernisering	Lagt nye fliser på gulv i bad i underetasjen
2000	Modernisering	Nye fliser på vegger i bad i underetasjen
2023	Modernisering	Malt vegger på vaskerommet
2014	Modernisering	Skiftet ut noen vinduer og innvendige dører
2017	Modernisering	Vasket og malt takstein
2019	Modernisering	Oppgradert el-anlegg med ny innmat i sikringskapet (to stk)
2020	Modernisering	Skiftet inngangsdører
2004	Modernisering	Ny varmtvannsbereder

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak av sutakplater, synlig på loft. Takstein ble vasket og malt i 2017.

Vurdering av avvik:

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

Det er fuktmerker og svartsopp på undertaket. Det er ikke montert klips i skjøter på plater.

Det er mose og slitasje synlig på takstein.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Taktekking må beregnet oppgradert/byttet innen kort tid. Vindskier/kappebord bør skiftes sammen med taktekingen.

Kostnadsestimat: Over 300 000



! TG 2 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.

Tilstandsrapport

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

Det er flass i renner og beslag tegn til lekkasjer i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renner, beslag og nedløp bør beregnes skiftet ved omlegging av tak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er byttet noen klednings bord, i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Noe sprekkdannelse synlig.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kledningen bør beregnes skiftet innen kort tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Det er tilgang til loft via luke i himling på et soverom. Prefabrikerte takstoler fra byggeår. Lufting i raft med pappskott og ventiler i gavl.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det er synlig vanninn driv. Store fuktmerker rundt pipe og synlig fukt på isolasjon.

Det er hull i undertaket.

Det ble målt høye fuktverdier på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Undertak må beregnes byttet ved omlegging av tak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Utenpåliggende sprosser.
Fast karm vinduer i stuen ble skiftet i 2014. Vinduer er ellers fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

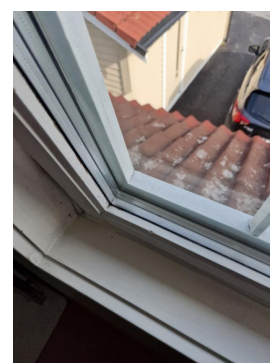
Noe synlige sprekker og spredt råte i eldre vinduer. Vinduene har lav isoleringsevne.

Noen løse sprosser observert.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i malt treverk. Fundamentert på betongsøyler.
Det er montert en terrassemarkise med bryter i stuen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Noe værslitt treverk og synlige skjevheter. Flass og råte i nedkant av rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

Det må beregnes utskiftning av endel treverk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er endel bruksmerker og knirk i parkettgulv i stuen. Noe merkbar luft under ved kjøkkenet.

I kjellerstuen er det flislagt gulv. Noe bom i flis og sprekker i fuger. Kjellerstuen har vært i bruk som frisørsalong. Det er noe fargeforskjeller på fuger i vindfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør beregnes noe oppgraderinger og vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene.

Planavvik på 15-35 mm målt i stue, soverom og kjøkken i første etasje, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Gulv mot grunn

Støpt plate på grunn i underetasjen med noe tilfarer gulv.

Planavvik på 15-20 mm målt i kjellerstue og gang, 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.

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.

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 1 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe og peis med innsats.

Pusset og malt brannmur/pipe innvendig. Pipen er helbeslått utvendig. Det er tilgjengelig feieluke i kjellerstue. Pipen er delvis innbygget i kjelleren. Det er laget en inspeksjonsluke i vindfanget for å komme til feieluken. Siste tilsyn registret 16.12.2014 og feiing 08.03.2022. Ingen avvik registret.

TG 2 Rom Under Terreng

Underetasjen er satt opp i mood lock grunnmur, stål kassetter med støpt betong.

Vegger er innvendig utforet og det er lagt tilfarergulv i rom, med unntak av vaskekjeller og kjellerstue.

Det er hullboret i utforet vegg i bod. Det er ikke isolasjon i veggen. Synlig plast mot mur. Det ble målt opp til 78 % RF (relativ fuktighet) ved en temperatur på 17°C. 17 vekt% fukt målt i bunnsvill og tilfarer gulv.

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.

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.

Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med tette trinn og malte spiler i rekkverk.

VÅTROM

[UNDERETASJE > BAD](#)

Tilstandsrapport

Generell

Våtrommet er fra byggeår (sluk og rør opplegg). Eier opplyser at fliser på gulv er fra ca 2009 og vegg fliser fra ca 2000.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

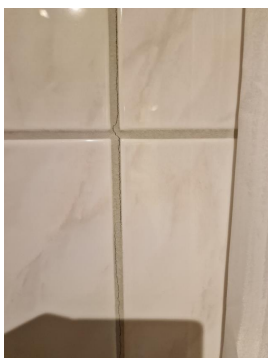
Det er en tredør inn til badstuen som er inne i dusjnisen.
Det er noen sprekker i fuger mellom fliser på vegg.
Det er noe avskalling på noen fliser.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet/våtsonen står foran full utbedring.
- Uegne materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vegger bør oppgraderes med fuktbestandige materialer for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det ble målt fall på 20 mm fra sluk til gulv ved dør. Totalt fall på opp til 30 mm.

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 at flisfuger har riss/sprekker.

Det er sprekker i fuger og i silikonfuge.

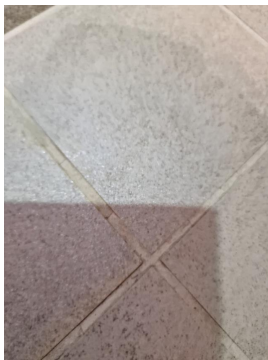
Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Gulvet må avrettes med rett fall og oppgraderes for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Sluket er plassert midt i rommet, ikke inne i dusjnisen.

Det er ikke synlig membran i sluk, ved terskel eller på trekkerør som kommer opp av gulv ved dør.

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.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

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



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sanitæretstyr og innredning

Rommet har dusj på vegg, servantskap og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke sluk i gulv under dusj på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet står foran en renovering og utbedringer må beregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

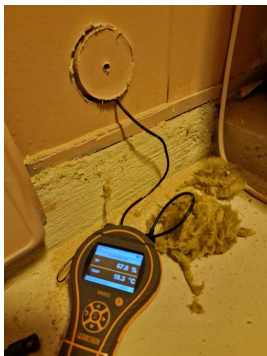
Mekanisk avtrekk og tilluft.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

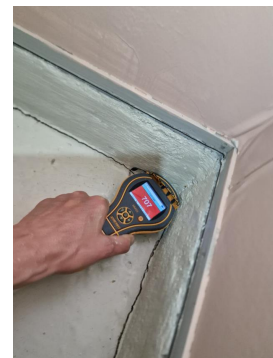
Det ble foretatt hullboring fra vaskerom og inn mot våtsonen på badet. Det ble avdekket isolasjon og sponplater. Luftfuktigheten ble målt til 67% RF (relativ fuktighet) ved 18 °c. Ingen utslag målt med pinner i bunnstokk i vegg. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



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

Tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i alder og krav i tilstandsrapportens til våtrom etablert før 1997.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er malt betonggulv med plastsluk fra byggeår. Malte sponplater på vegger. Det er opplegg til vaskemaskin og en utslagsvask montert.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen fuktsikring på gulv eller vegger. Kun noe våtromstapet ved vasken.

Synlige sprekke-dannelser i betonggulv.

Utslagsvasken står løst på ben med avløp til sluk.

Konsekvens/tiltak

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring i utforet vegg på vaskerom. Det ble avdekket isolert vegg og sponplater. Luftfuktigheten ble målt til 82% RF (relativ fuktighet) ved 16 °c. Det ble målt opp til 12,6 vekt% fukt i bunnsvill i vegg. Høye fuktindikasjoner målt på overflater. Det ble målt noe forhøyde fuktverdier ved hulltaking.

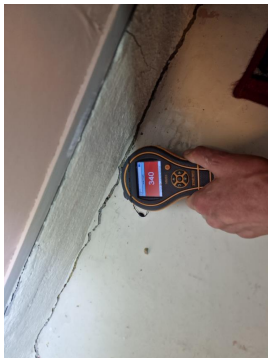
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er renoverert i ca 2007 i følge eier.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Eier informerer om at fliser er lagt ved egeninnsats i ca 2000.

Vurdering av avvik:

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

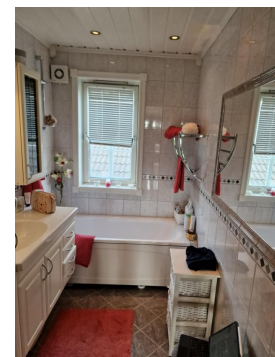
Det er noen sprekker i overgang vegg/gulv.

Lister rundt dørkarm går helt ned til gulvet. Vil føre til fuktopptrekk. Innbygningen av badekaret består av ubehandlet treverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt. Noe lokalt fall ved sluk. Det ble målt fall på 10 mm fra sluk til gulv ved dør. Flisene er lagt ved egeninnsats i ca 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er noe motfall/svanke midt på gulvet.
Det er sprekkdannelser i fuger og noe utvaskede fuger.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig membran i sluk eller på gjennomføringer. Fliser på vegger og gulv er trolig lagt over eldre overflater. Membran og sluk er fra byggeår.

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar med hånddujs.

Vurdering av avvik:

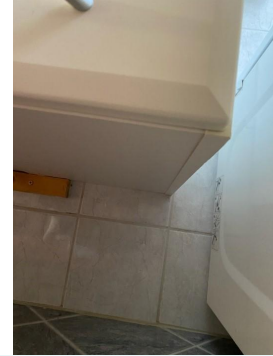
- Det er påvist skader på innredning.

Det er noe heng i fronter på innredningen. Noe svelling i underkant.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft via ventil i tak.

1. ETASJE > BAD

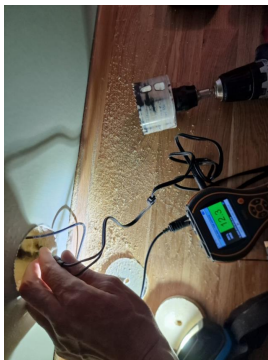
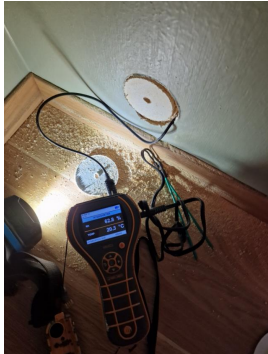
! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra soverommet og inn mot våtsonen på badet. Det ble avdekket isolasjon og sponplater. Luftfuktigheten ble målt til 63% RF (relativ fuktighet) ved 20 grader celsius. Det ble målt 12 vekt% fukt i bunnsvill i vegg.

Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Det er opplegg for komfyr og oppvaskmaskin. Vannstopp montert i benkeskapet.

Fronter er skiftet i nyere tid. Eldre skrog med varierende alder.

Fliser over benken.

Eier informerer om at oppvaskmaskin og innredningen er montert av Recover etter en vannlekkasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er noe heng i dører og skuffer. Noe hakk og bruksmerker i overflater. Noe sprekke dannelse mellom fliser og benkeplaten.

Oppvaskmaskinen er noe løs. Det er ikke fuksikring under benkeplaten ved oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Vifte plassert på loft.

SPESIALROM

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Det er bygget et kjølerom i den ene boden. Rommet har belegg på gulv, malt tapet på vegg og takess i himling. Det er montert enkle trehyller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Rommet er ikke bygget som rom-i-rommet. En vegg ligger inn mot mur under terreng.

Døren er ikke tett.

Det ble målt høye fuktverdier både inne i rommet og i veggene på utsiden. Det må beregnes råte ved åpning av konstruksjoner.

Det ble målt 21 vekt% fukt i gipsplater på utsiden. 40 vekt% fukt i gulv og 35 vekt% i himling. Ved nivåer over 16-17 vekt% vil det være fare for utvikling av sopp, råte og mugg. 100% målt i bunnsvill med hammerelektrode.

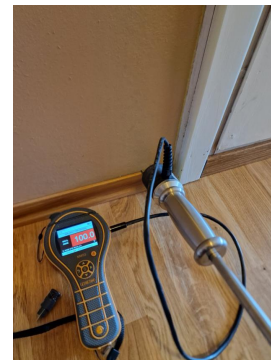
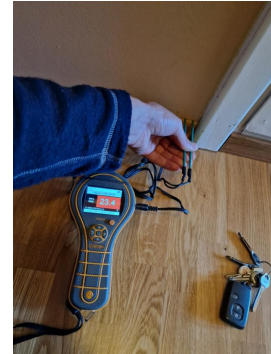
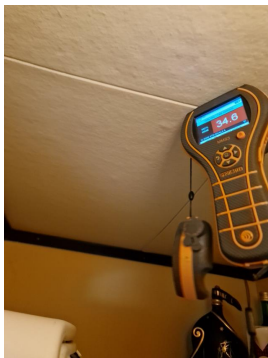
Boden uten for kjølerommet hadde fått nytt gulv før befarings, det må beregnes råte og fukt i oppforet gulv/tilfarer under kjølerom og tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Skader i rommet må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

Det må beregnes riving av kjølerom og tilstøtende boder.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > KJØLEROM

! TG 2 Teknisk anlegg

Det er montert kjøleaggregat fra Norcool.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UNDERETASJE > BADSTUE

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Badstuen har panel på vegger og betonggulv med plastsluk på gulv. Det er fastmonterte benker i treverk. Ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Rommet er ikke bygget som rom-i-rom. Det er manglende lufting av konstruksjonen.

Det er noe svartsopp på overflater. Normale fuktverdier ble målt på befaringdagen.

Eier informerer om at den ikke har vært i bruk på en lengre tid.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UNDERETASJE > BADSTUE

! TG 2 Teknisk anlegg

Det er montert en elektrisk badstuovn. Denne er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Stoppekran og vannmåler plassert på vaskerommet. Det er plastrør med rør-i-rør system på badet i første etasje. Disse er synlige i himling i bod og vaskerom under badet.

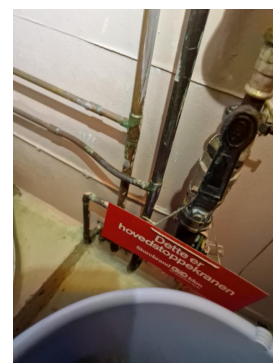
Vurdering av avvik:

- 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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Viften ligger på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist kondensdannelser rundt kanaler/gjennomføringer.

Avtrekksviften er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Tilstandsrapport

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Ventilasjonskanalene må isoleres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 200 liter plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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.

Sikringsskap i vindfang med automatsikringer og jordfeilbryter, uten måler.

Digital måler er montert i skap i bod. Det er automatsikringer og jordfeilbryter også i dette skapet.

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 oppdatert? (årstall)
2020 Oppdatert for ca 3 år siden
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Elisenberg elektro søkt feil på strømmnett. 2023 Elektriker tjenesten 2021 Oppgradert innmat i sikringsskap og en kurs på kjøkken. Riis elektro 2015 , feilsøking avtrekksvifte, byttet kondensator.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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?

Nei

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

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

Det er noen løse kabler over skap på bad.

Det er tegn til varmegang på varmtvannsbereder.

Det er anbefalt bytting av termostater etter kontroll i 2023
Elisenberg elektro.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarsler 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 brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei **Brannslukker er skiftes ut av eier etter befarig.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

! TG 2 Drenering

Drenssystem fra byggeår. Ikke synlig drenering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/underetasjen med betong. Utvendig malt. Eier informerer om at grunnmuren er satt opp ved egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er synlige bobler av luft/væske bak malingen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Maling og puss bør beregnes fjernet og utbedret. Anbefaler diffusjonsåpen maling. Spesielt på fasade ved inngangsparti.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av granittblokker.

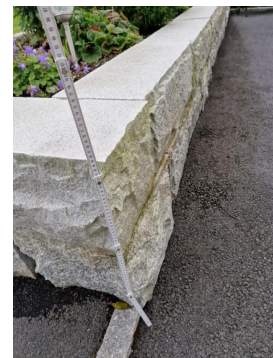
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt, opparbeidet med asfaltert gårds plass, hellelagt inngangsparti, støttemurer og gressplen med enkel beplantning. Eier informerer om at Halden kommune har asfaltert gårds plassen.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan
- Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.

Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Marin Leire hos NVE. Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Flom hos NVE. Det er noe sprekker og ujevnheter på gårds plassen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

! TG 2 Andre tomteforhold

Det er satt opp et støygjerde ut mot Rokkeveien.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen synlige skjevheter og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold bør beregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering

Byggeår

1982

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Kommentar

Ihht tidligere takst.

Beskrivelse

Enkel garasje med grovstøpt gulv og uisolert bindingsverk. Det er satt inn en leddet treport med elektrisk portåpner. Taksperrer i treverk med betongtakstein. Det er ikke undertak så det må beregnes noe vanninndriv ved regnvær. Garasjen er kledd med trepanel.

Det er noe råte i nedkant av kledning og i port.

Det må beregnes noe vedlikehold.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Garasje

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

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 050 000
Uteområder	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 050 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 170 000
------------------------------------	------------	------------------

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?

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.

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. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), 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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	18	0	18		Garasje
Sum	18	0	18		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen fremstår som om den ligger over tomtegrensen til Stenliveien 71, i kommunens kart.
I hht byggetillatelsen skal garasjen ligge 50 cm fra nabogrensen. Det bør gjøres undersøkelser rundt forholdet.

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:

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Underetasje	66	46	20	Vindfang 1, Kjellerstue , Soverom , Vindfang 2, Hall m/trapp , Bad	Vaskerom , Kjølerom , Bod 1, Bod 2, Bod med utvendig tilgang, Badstue , Kott under trapp
1. Etasje	85	85	0	Stue , Soverom 1, Soverom 2, Bad , Kjøkken	
Sum	151	131	20		

Kommentar

I første etasje er det en takhøyde på 2,38 meter.

I underetasjen er takhøyden 2,4 meter.

Arealer inkluderer trapper, plassbygde skap, sjakter og kott under trapp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I underetasjen er bad tegnet inn som et wc. Det er bygget en badstue og et kjølerom i deler av boder.
I kjellerstue er det bygget et vindfang. Kjellerstuen er tegnet inn som hobbyrom.
Det foreligger ingen søknad eller tegninger på støttemurer og sti opp til Stenliveien. Eier informerer om at det er Halden kommune som har etablert sti og satt opp støttemur.

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?

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
26.9.2023	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Sigrid Julie Brandth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3001 HALDEN	141	650		0	883.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stenliveien 73

Hjemmelshaver

Brandth Sigrid Julie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i utkanten av Stenrød. Det er gangavstand til butikker, skole, barnehage og buss.

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.
Eiendommen ligger i hensynssone H810, krav om feles planlegging.
Reguleringsplan G-159 Stenrød-vest, regulert til industri og kjørevei.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, gressplen, støttemurer og enkel beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	03.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eier	03.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Rapport fra Elvia	09.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	09.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	09.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	09.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Byggetillatelse	09.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Rapport fra feier	09.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Vann- og avløpsverk	09.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Målebrev	09.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Veistatuskart	09.10.2023		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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/JX4040>

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