





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Rådyrfaret 39, 1781 HALDEN
 HALDEN kommune
 # gnr. 61, bnr. 386

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 06.08.2024

Rapportdato: 03.09.2024

Oppdragsnr.: 19972-1619

Referansenummer: GP1861

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard Hansen**
Ingeniør og takstmann



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.

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Uavhengig Takstingeniør

post@inghhansen.no

402 23 246



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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! 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 på et plan beliggende på Låby i Halden kommune. Eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen og terrasse.

Utvendig har eier skiftet en del vinduer og dører i boligen i senere tid.

Utvendig er stående kledning skiftet i 2021.

Taktekket har en alder som tilsier at det er modent for utskiftning.

Innvendig er bad og vaskerom oppusset i 2021.

Hovedsoverom er oppusset i 2019 og kontor er oppusset i 2019.

Forøvrig har resten av boligen behov for oppussing.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takpapp.
Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Hoveddelen av boligen er oppført med siporekselementer som er pusset utvendig. Tilbygget mot sør er oppført med antatt bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning.

Taket er oppført med tresperrer og bordtak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass de fleste vinduene er skiftet i perioden 2019 - 2021.
Eldre varevindu fra byggeåret i utvendig bod.
Isolert ytterdører med 2-lags isolerglass.
Isolert ytterdør til utvendig bod.
Balkongdører med brystning og 2-lags isolerglass.

Terrasse oppført med antatt imp.trekonstruksjon mot sørvest.

Terrasse oppført med imp.trekonstruksjon mot øst er oppført av eier i 2020.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Hovedsoverom er oppusset i 2019 og kontor er oppusset i 2019.

Forøvrig er det ikke utført noe oppussing i senere tid i boligen.

Generelt eldre standard.

Etasjeskille av siporekselementer.

Boligen har elementpipe i boligen.

Ovn med kamin del plassert i stue.

Formpresset 3-speils innerdører skiftet i nyere tid.

En profilert innerdør til det ene soverommet av eldre dato.

Eldre skyvedørsgarderobe uten innredning på soverom som ikke er oppusset.

Ny skyvedørsgarderobe med innredning på soverom.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Belegg er klemt i sluket.
Baderommet er innredet med servanttinnredning, vegghengt toalett og glassvegg ved dusjhjørne.
Det er elektrisk styrt vifte på yttervegg og tilluft via luftespalte under dørblad.

Vaskerom

Veggene har baderomsplater. Taket har mdf-panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er innredning på vaskerom, samt opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Tillift via luftespalte under dørblad.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med slette fronter og benkeplaten er av laminat.
Frittstående oppvaskmaskin og komfyr.
Fliser på vegg over benk.
Kjøkkenet innehar en generell eldre standard.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Noe eldre jernrør i kjeller.

Det er avløpsrør av plast og ett lite område med soilrør i krypkjeller.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.

Luft-til-luft varmepumpe plassert i stue, montert i 2020.

Åpent og skjult elektriske anlegg i boligen.

El.skap er plassert i gang.

40A hovedsikring og 14 fordelingskurser på 20A/6*16A/4*15A/3*10A med automatsikringer.

El.anlegget er oppgradert på bad og vaskerom i 2021.

Brannslukningsapparat er plassert i gang.

Det er røykvarsler i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn er antatt fylte masser på fjellgrunn.

Ringmur av plasstøpt betong

Tomten er både flat og svakt skrående.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Ukjent alder på røropplegget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Opprinnelig kjølerom og bod er nå blitt innlemmet som en del av baderommet.

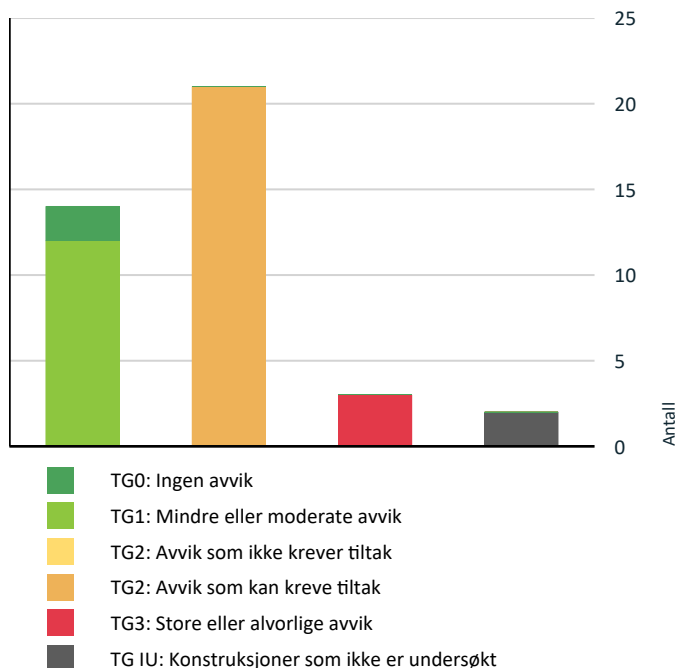
Det krever bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Vegg og dør i vindfanget er fjernet.

Terrasser er ikke byggemeldt.

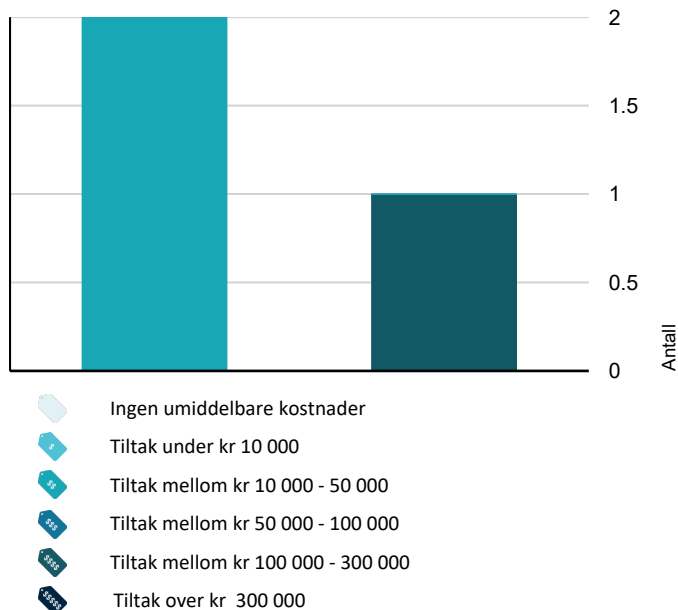
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! 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 > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-
- ! **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

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

 - ! **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

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

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

 - ! **Tekniske installasjoner > Markise** [Gå til side](#)

 - ! **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1968

Tilbygg / modernisering

1978 Tilbygg

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takpapp.
Ukjent alder på taktekket.

Vurdering av avvik:

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

Taktekket har en alder som tilsier at det er modent for å skiftes.
Det er avdekket spiker som medfører til utettheter på takpapp mot øst.

Konsekvens/tiltak

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

Taktekket må skiftes i nær framtid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Alt av takrenner, nedløp og beslag tilknyttet taket må forventes å skiftes samtidig med taktekket med hensyn til alder og tilstand.
Synlig rustskader og flassing på takrenner/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte alt av takrenner, nedløp og beslag tilknyttet samtidig med taktekket.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Hoveddelen av boligen er oppført med siporekselementer som er pusset utvendig.

Tilbygget mot sør er oppført med antatt bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning.

Eier opplyser om at all stående trekledning er skiftet i 2021, samt noe av den liggende trekledning ble skiftet samtidig.
Kledning er da malt sist i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På siporeksmur er det registrert områder hvor maling har flasset tidligere.

Det er registrert noe flassing/riss på mur mot nord.

Stedvis noen områder hvor påligger har liten overdekning på underliggeren.

Kan derfor medføre til sprekker/kuving på kledningsbord.

Liten avstand mellom trekledning og terreng mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På siporekselementer må flasset maling skrapes og det må males med egnet murmaling.

Ingen umiddelbart behov for utbedring av trekledning.

Viktig med godt vedlikehold av endeved på trekledning som er nærme terrenget slik at ikke levetiden ikke blir forringet.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taket er oppført med tresperrer og bordtak.

Loftet er kun innsisert fra luke mot øst pga lav takhøyde.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er registrert svertesopp på bordtak på noen områder.

Dette oppstår pga begrenset utlufting og eldre dampspærre i himling innvendig.

Takkonstruksjonen er underdimensjonert etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Loftet bør holdes under oppsikt og det bør vurderes utbedringer/tiltak i forhold til utlufting.

Ny dampspærre anbefales å monteres i himlinger ved oppussing av boligen.

Ingen behov for utbedringer av dimensjoneringen av takstoler med hensyn til tilstanden på befaringsdagen.

! TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass de fleste vinduene er skiftet i perioden 2019 - 2021.

Eldre varevindu fra byggeåret i utvendig bod.

Stue vinduet er trolig fra 1987, skiftet ett glassfelt i 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

Vinduer i stue og utvendig bod er modent for å skiftes.

På de to vinduene i siporeksmur mot vest er det avvik på beslagsløsning.

Medfører til utettheter og fare for fuktinnslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte vindu i stue og utvendig bod.

Utvendig omramming/beslagsløsning må utbedres på de to vinduen

mot øst i siporeksmur.

TG 1 Dører

Isolert ytterdører med 2-lags isolerglass.

Isolert ytterdør til utvendig bod.

Balkongdører med brystning og 2-lags isolerglass.

Dørene er skiftet i perioden fra 2019 - 2021.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført med antatt imp.trekonstruksjon mot sørvest.

Terrasse oppført med imp.trekonstruksjon mot øst er oppført av eier i 2020.

Begge terrassene er fundamentert på lettklinkerblokker på mark/fylte masser.

Vurdering av avvik:

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

Terrasse mot sørvest har noe vedlikeholdsbehov.

Maling flasser på rekkverk, samt behov for å utbedre toppbord i hjørne.

Konsekvens/tiltak

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

- Tiltak:

Utføre vedlikehold av terrassen og rekkverk mot sørvest.

TG 3 Utvendige trapper

Det er etablert ett repo med skifer på antatt betongplate ved inngang.

Enkel tretrapp med rekkverk på en side ned til terreng.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er registrert bom og løse skifer ved inngangen.

Trappen har manglende rekkverk på begge sider, samt at det er åpninger over 10cm på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Fjerne løse skifer og lime disse tilstrekkelig med flislim.

Før det fuges i etterkant.

Utbedre avvikene på trapp, slik at den tilfredstiller kravene til sikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

GULV: Parkett, belegg

VEGG: Tapet, badromsplater, trepanel, tekstilstrie, panelplater,

TAK: Trepanel, himlingsplater,

Hovedsoverom er oppusset i 2019 og kontor er oppusset i 2019.

Forøvrig er det ikke utført noe oppussing i senere tid i boligen.

Generelt eldre standard.

Disse rommene er modne for oppussing, samt at det gjenstår belistning og arbeid der oppussing er påbegynt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig heksesot i himlinger med trepanel.

Manglende listverk rundt dør til vaskerom, samt skader på tekstilstrie ved strømkabel.

Tidligere vært noe lekkasje ved pipen i garderobeskap i gang.

Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger på befaringsdagen.

Manglende plateledning rundt ytterdør, samt fotlister i gang.

Tidligere dør til badrom er lukket, men ikke ferdigstilt.

Samt at det mangler listverk rundt kjøkkenvindu.

Fremstår som parkett ved balkongdør på kjøkkenet har blitt noe fuktutsatt.

Eier opplyser pm at det har vært mus i boligen, men at det har blitt utført tiltak for å tette trolig tilkomst i 2024.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer/oppussing.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av siporekselementer.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

De største retningsavvikene er målt i stue på 18mm og kjøkken på 20mm.

Noe mindre skjevheter på øvrige rom i boligen.

Det er registrert noen områder hvor det er registrert korrosjon på armeringsjern i siporekselementene.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Ikke umiddelbart behov for utbedringer, men konstruksjonen må holdes under jevnlig oppsikt.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe i boligen.
Sotluke plassert i stue.

Ovn med kamin del plassert i stue.

Kaminen er ikke lenger i bruk siden oljetank er fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipen har en alder som tilsier at med tiden så må det forventes å utføre rehabilitering av pipen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må med tiden medregnes rehabilitering av pipeløp

TG 2 Kryp Kjeller

Kryp Kjeller under siporeksdekke.
Det er utført plast på grunnen.

Den laveste delen av kryp kjeller er ikke besiktet av undertegnede.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kryp kjelleren fremsto i normal stand på befaringsdagen.

Men med hensyn til de områdene med korrodering kan det trolig oppstå perioder med høy luftfuktighet i kryp kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer, hold kryp kjeller under jevnlig oppsikt.

TG 2 Innvendige dører

Formpresset 3-speils innerdører skiftet i nyere tid.

En profilert innerdør til det ene soverommet av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dør til det største soverommet er moden for å skiftes pga alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte den ene innerdøren som ikke er skiftet.

TG 2 Andre innvendige forhold

Eldre skyvedørsgarderobe uten innredning på soverom som ikke er oppusset.

Ny skyvedørsgarderobe med innredning på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre skyvedørsgarderobe har en alder som tilsier at den er moden for utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte ut eldre skyvedørsgarderobe

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger faktura.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.
Vannspøl må derfor unngås.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 1:50.
Vannrett terskel er hevet over 15mm over ferdig gulv.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Belegg er klemt i sluket.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med servantinnredning, veggheengt toalett og glassvegg ved dusjhjørne.
Drenshull under veggheengt toalett.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte på yttervegg og tilluft via luftespalte under dørblad.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegg mot baderommet var åpen på befaringsdagen.
Det var derfor ingen behov for å utføre hulltakning.

Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i trekonstruksjon i vegg.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger faktura.

Årstall: 2021

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har mdf-panel.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er tilnærmet flatt gulv på vaskerommet, det er kun utført ett lite lokalt fall lokalt rundt sluket på vaskerommet.
Vannrett terskel er hevet 15mm over ferdig gulv.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det skulle vært utført lokalt fall rundt sluket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Det er innredning på vaskerom, samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.
Tillift via luftespalte under dørrblad.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er vegger av siporeks på alle veggene til vaskerommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med slette fronter og benkeplaten er av laminat.

Frittstående oppvaskmaskin og komfyr.

Fliser på vegg over benk.

Kjøkkenet innehar en generell eldre standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har en alder som tilsier at det er modent for å skiftes.

Fuktskader i bunn av fronter ved kum, samt at innredning generelt er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør medregnes utskiftning av kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator er moden for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte ventilator samtidig med innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besikket i rørskap plassert på baderommet.

Stoppekran og vannmåler er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Rørøppegget er skiftet i 2021.

Noe eldre jernrør i kjeller.

Årstall: 2021

Vurdering av avvik:

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

Jernrør i kjeller har behov for å skiftes pga alder.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Skifte eldre jernrør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og ett lite område med soilrør i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Eldre soilrør i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Skifte eldre soilrør i kjeller.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 2 Markise

Eldre markise ved terrasse mot sørvest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Markisen har en eldre alder og er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

MArkisen har behov for å skiftes ut.

! TG 2 Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe plassert i stue, montert i 2020.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke utført service på denne etter montering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre service på varmepumpen.

! 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 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.

Åpent og skjult elektriske anlegg i boligen.

El.skap er plassert i gang.

40A hovedsikring og 14 fordelingskurser på 20A/6*16A/4*15A/3*10A med automatsikringer.

El.anlegget er oppgradert på bad og vaskerom i 2021.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent Det som er utført av eier etter 2018 er utført av elektriker.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Det foreligger samsvarserklæring på arbeidet eier har utført etter 2018.

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 ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Siden det ikke finnes dokumentasjon på hele det elektriske anlegget, samt at deler av anlegget er av eldre dato anbefales det å utføre el.kontroll.

Generell kommentar

Det er løse strømkabler på flere steder i gang i boligen, samt på kjøkkenet.

Dette utbedres.

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.

Brannslukningsapparat er plassert i gang.

Er produsert i 2014, må, derfor skiftes ut i løpet av 2024.

Det er røykvarsler i boligen.

1. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn er antatt fylte masser på fjellgrunn.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av plasstøpt betong

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Områder hvor maling flasser på grunnmur utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvis behov for vedlikehold av grunnmuren utvendig.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er både flat og svakt skrående.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Ukjent alder på røropplegget.

Skal tilstanden og alder avdekkes må det utføres kamerainspeksjon av rørene.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

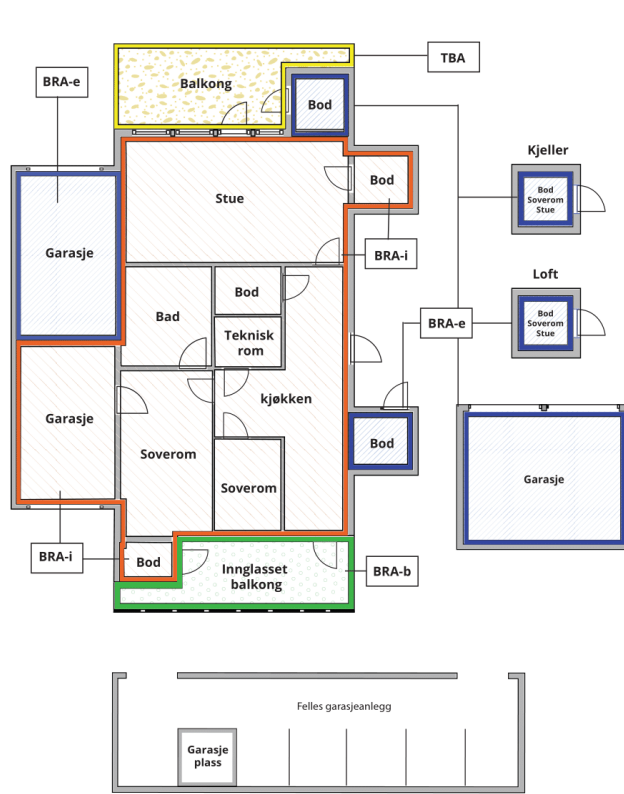
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	105	8		113	37
SUM	105	8			37
SUM BRA	113				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang , Bad , Kontor , Soverom , Soverom 2, Vaskerom , Stue , Kjøkken	Utv. bod	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Opprinnelig kjølerom og bod er nå blitt innlemmet som en del av baderommet. Det krever bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Vegg og dør i vindfanget er fjernet.

Terrasser er ikke byggemeldt.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Oppussing av våtrom, samt noe annen overflate oppussing.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Enebolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	105	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2024	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Andrine Snopestad	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	61	386		0	489.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rådøyfaret 39

Hjemmelshaver

Snopestad Andrine, Snopestad Per-Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rådøyfaret 39 ligger på Låby i Halden kommune.
Området består i all hovedsak av boligbebyggelse og skole.
Normale solforhold på eiendommen og utsikt mot nærområdet.
Kort vei til skoler, lekeplasser, idrettsanlegg, offentlig kommunikasjon og butikker.
Kort vei til Halden sentrum.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Låby, endret
Eldre reguleringsplan.

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035
Avsatt til bebyggelse og anlegg.

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen og terrasse.

Tinglyste/andre forhold

Eier kjenner ikke til at det foreligger noe private avtaler som ikke er tinglyste.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
941 300	2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	84692135	Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.08.2024		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger - 1968	05.12.1967		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger -1978	06.03.1978		Gjennomgått	1	Nei
Målebrev			Gjennomgått	1	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GP1861>

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