


Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Grimsrødhøgda 1, 1786 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 69, bnr. 139

Sum areal alle bygg: BRA: 238 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 20.08.2024

Rapportdato: 01.11.2024

Oppdragsnr.: 19972-1640

Referansenummer: QY7400

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 befæringsdatoen, 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
- 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 bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsfaglige 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

Eldre tomanssbolig beliggende Kaisa/Grimsrødhøgda i Halden kommune.
Eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, bukser og hekk.

Utvendig har det blitt påkostet med nytt tak i 2007, samt deler av kledning ble skiftet, samt vinduer og balkongdør. Forøvrig er trekledning fra byggeåret.
Stedvis områder det er behov for vedlikehold og utbedringer av utvendig fasader.

Innvendig er det en generell enkel eldre standard på boligen. To eldre bad med oppussingsbehov, samt kjøkken i 2.etg som bør skiftes.
Forøvrig er det generelt oppussingsbehov av hele boligen.

Frittstående dobbel garasje oppført i 1991.
Innehar en standard fra den tiden.

Tomanssbolig - Byggeår: 1934

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takshingel på inngangsparti.
Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har trekonstruksjon av stående massiv plank iflg eier. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Saltak takkonstruksjon oppført med tresperrer og bordtak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med utvendig alu.beslag.
Eldre heltre ytterdør med 2-lags isolerglass.
Balkongdør i trekonstruksjon med 2-lags isolerglass utvendig alu.beslåt.

Det er betongtrapper både på øst- og vestsiden av boligen.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Boligen innehar en enkel eldre standard.
Etasjeskiller er av trebjelkelag isolert med leire.

Det er teglsteinspipe i boligen.
Vedovn er plassert i stue i 2.etg og 1.etg.

Malte tretrapper fra byggeåret med rekkverk på en side.
Ned til kjeller er det utført en selvbygd enkel tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører og formpresset innerdører med speil på en dør i 2.etg.
Glassfelt på en dør til glassveranda.

Eldre fast garderobeskap på soverom i 2.etg.
Fast skap på soverom i 1.etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etg

Eldre badrom er utført med belegg på gulv og malt glassfiberstrie.
Innredet med toalett, servant og dusjkabinett.
Utlufting via el.vifte på yttervegg og tilluft via hull i dørblad.
Oppvarming via panelovn.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på kjøkken.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

Bad 1.etg

Eldre badrom med belegg på gulv og malte baderomsplater på vegger.
Innredet med servantinnredning, dusjkabinett og frittstående toalett.
Oppvarming via stråleovn og utlufting via nedtrekksluke på vegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken 2.etg:

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Kjøkkenet innehar en enkel standard fra 2014
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1.etg:

Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter og respateks/rustfritt stål benkeplate.
Opplegg for frittstående komfyr og kjøleskap.
Kjøkkenet innehar en eldre standard.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Både åpent og skjult elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert i gang.

32A hovedsikring. til begge etasjene.
2.etg har 6 fordelingskurser på 20A/2*16A/3*10A med eldre automatsikringer
1.etg har 7 fordelingskurser på 20A/16A/5*10A med eldre. automatsikringer.

Røykvarslere i begge etasjer.
Brannslukningsapparat er plassert i stue i 2.etg og kjøkken i 1.etg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Bygningen har betonggrunnmur, samt noe teglsteinsmur i kjeller.
Tomten er stort sett flat.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Disse er skiftet i ca 1990 iflg eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det er fremlagte fasadetegninger på dagens garasje.

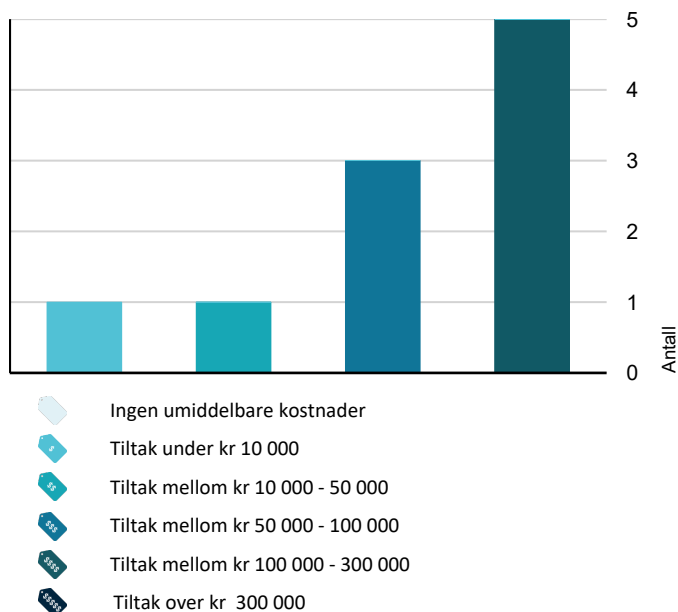
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Vaskemaskin i 1.etg [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1934

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.
Det ble utført nye underpapp, lekter, sløyfer og takstein iflg eier.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takshingel på inngangsparti.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takshingel er ikke ferdigstilt i forhold til overgang tak/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ferdigstille takshingel i forhold til overganger, slik at det ikke er fare for fuktinnsig i konstruksjonen.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål.
Dette er skiftet samtidig med taktekket og vinduer iflg eier.

På overbygd inngangsparti er det eldre takrenner av plast.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Det var i 2007 krav til snøfangere der hvor folk ferdes.
Det skulle derfor vært utført snøfangere på deler av boligen.

Takrenner og beslag over inngangsparti er moden for å skiftes, samt at det mangler nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Tiltak:

Montere snøfangere på taket der hvor folk ferdes, slik at personer ikke skal bli utsatt for nedfall av snø fra taket.

Skifte takrenner og beslag over inngangsparti.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av stående massiv plank iflg eier.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Fasadene mot sør og vest er kledd om i 2007 iflg eier, samt deler mot øst.

Nord har original kledning.

Utvendig fasader er malt utvendig for 5-6 år siden.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

På den originale trekledning er det tidligere brukt linolje maling.
Dette medfører til flassing/blæring på trekledningen.

Stedvis dårlig kledningsbord mot sør og nord.

Det er lite/ingen lufting bak trekledning på boligen, tett lufting i bunn av trekledning.

Leietaker opplyser om at glassveranda er kald på vinterstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Dårlig kledningsbord kan skiftes lokalt.

Ingen umiddelbart behov for utbedringer av lufting med hensyn til tilstanden på trekledning, men lufting må økes bak trekledning ved utskifting av trekledning på hele vegger. Begrenset luftingen bak trekledning fører til at kledning lettere råtner.

Glassveranda har trolig begrenset/ingen isolering i veggkonstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak takkonstruksjon oppført med tresperrer og bordtak.
Det er kneloft ved kjøkkenet, forøvrig er det lukket konstruksjon.
Loftsluke var ikke mulig å åpne på befaringsdagen siden den var både fuget og malt igjen.

Tilstandsgrad er satt på den delen som var mulig å besikte på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Lufting er stengt i raftet siden asfaltplater er montert uten luftespalte på baksiden i skråtak.
Luftespalten er også tettet mot loftet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.

Det må gjøres tiltak slik at loftkonstruksjonen får en god utlufting.
Begrenset utlufting kan medføre til kondensering som vil medføre til fukt-/råteskader over tid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med utvendig alu.beslag.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er vanskelig å åpne lite vindu i stue.

Vinduene har generelt behov for smøring.

Behov for utvendig vedlikehold av treverk på vinduer.

Vanskelig å åpne/lukke vinduer i kjeller.

Manglende utvendig ferdigstilling rundt vinduer som er plassert i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må foretas lokal utbedring.

Utføre smøring av vinduer og utføre vedlikehold der hvor maling flasser. Dette er nødvendig for å bevare levetiden til vinduer.

Ferdigstille rundt vinduer i kjeller med puss og beslag for å forhindre fuktinnsig.

TG 2 Dører

Eldre heltre ytterdør med 2-lags isolerglass.

Balkongdør i trekonstruksjon med 2-lags isolerglass utvendig alu.beslåt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Ytterdøren går i anslaget ved funksjonsprøving.

Dørblad tetter ikke mot karm.

Manglende beslag utvendig.

Behov for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdøren har en alder og tilstand som tilsier at den må forventes å skiftes i nær framtid.

TG 3 Utvendige trapper

Det er betongtrapper både på øst- og vestsiden av boligen.

Vurdering av avvik:

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

Det er sprekker og skader i betongkonstruksjonen på begge trappene.

Manglende rekkverk på trapp mot øst.

Rekkverk av trekonstruksjon mot vest har behov for vedlikehold og utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Begge betongtrappene har behov for utbedringer med hensyn til sprekker/skader.

Montere rekkverk på trapp mot øst.

Utbedre trevirke på rekkverk mot vest.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

GULV: Laminat, tregulv og belegg.

VEGG: Miljøstrie, trepanel, glassfiberstrie og malt tekstilstrie,

TAK: Trepanel, malte slette tak og himlingsplater,

Boligen innehar en enkel eldre standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen innehar en eldre standard og er generelt slitt.

Oppussing av boligen bør derfor medregnes.

Det er generelt i boligen områder med knirk i gulvkonstruksjonen.

Dårlig dekk på maling i stue, må derfor males ett strøk til.

Slitt laminatgulv i stue, samt ufagmessige avslutning av laminatgulv mot karmen/dører.

Sprekker i plateskjøter på malte slette tak i skråtak og på kjøkkenet.

En del skruer hull på vegger etter tidligere innfestning i leiligheten.

Merker/skader på belegget på kjøkkenet.

Manglende belistning av laminatgulv i gang 1.etg.

Skader på laminatgulv på kjøkkenet.

Skjevheter i gulv på glassveranda, antagelig bygd ovenpå terrasse med tidligere fall.

Noe flassing på trepanel i himling på glassveranda.

Det er opplyst om at glassveranda ikke er egnet for bruk på vinterstid pga dårlig isolert.

Skader i himling og flassing av maling på trelister i himling i gang i 1.etg.

Det er registrert borrebille i trekonstruksjon/vegger i trappegang til kjeller.

Fremstår som det er aktivitet på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boligen innehar en standard som tilsier at det er modent for omfattende oppussing i begge etasjer.

Vesentlig påkostninger må derfor medregnes.

Det må gjøres tiltak for å forhindre videre borrebille angrep.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag isolert med leire.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 32mm retningsavvik/nedbøyning på etasjeskille både på kjøkken og stue i 2.etg.

På kjøkken i 1.etg er det målt 30mm retningsavvik/nedbøyning og 20mm i stue.

Noe mindre på de andre rommene som det ble utført stikkontroll på. Dette anses som vesentlig skjevheter.

Stedvis områder med knirk i gulvkonstruksjonen.

Det er registrert områder med borrebille angrep på etasjeskille i kjeller. Det fremsto som det var aktivitet på befaringsdagen.

Glassveranda mot øst har ingen isolasjon i gulvkonstruksjonen.

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.

Ved renovering av boligen må det forventes å utføre avretting av bjelkelaget og kontrollere evt bæreevne.

Det må utføres tiltak for å forhindre videre angrep fra borrebille.

Ingen isolasjon i gulv medfører til at dette rommet blir svært kaldt på vinterstid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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 3 Pipe og ildsted

Det er teglsteinspipe i boligen. Vedovn er plassert i stue i 2.etg og 1.etg. Sotluke er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Pga alderen til pipen må det medregnes rehabilitering av pipen med tiden.

Pipenvang er kledd inn mot badetrommet.

Det er registrert at ildsted er plassert for nærme pipen. Ildfaste steiner i vedovn er sprukket.

Bakplate i jern har sprukket i vedovn i 1.etg.

Sotluke har behov for å tømmes i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det må medregnes rehabilitering av pipen med tiden. Noe flassing av murlaging på pipe i 1.etg.

Vedovn i 2.etg må flyttes ut i fra pipen, slik at den har riktig avstand til mur ihht monteringsveiledning.

Ildfaste steiner som er ødelagt i ovn må skiftes ut.

Behov for utbedringer eller utskiftning av vedovn i stue i 1.etg.

Sotluke har behov for å tømmes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller har gulv av betong og veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Hele kjelleren er en råkjeller og det er tislignende fuktighet i kjelleren. Spesielt gjelder dette det rommet som har det laveste gulvet i kjeller.

Ved nedbør oppstår det trolig stående vann på deler av gulv i kjeller.

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.

For å forhindre dette må drenering til boligen utbedres slik at det ikke oppstår fuktinnslag i kjeller ved mye nedbør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Innvendige trapper

Malte tretrapper fra byggeåret med rekkverk på en side.

Ned til kjeller er det utført en selvsydd enkel tretrapp. Kun med ett enkelt rekkverk på en side

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Trappen er slitt og det flasser maling på trinn/opptrinn.
Rekkverket er under 90cm og det er lysåpninger på over 10cm på rekkverket.
Trappen har behov for oppussing.

Trapp til kjeller innehar en enkle standard.
Rekkverk er ikke godkjent med hensyn til høyde og lysåpninger.
Trappen har omfattende angrep av borrebille.
Fremstår som det fortsatt er aktivitet på befaringsdgen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Trappen har behov for vedlikehold og utbedringer.

Det må gjøres tiltak i forhold til borrebiller på trappen til kjeller.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og formpresset innerdører med speil på en dør i 2.etg.
Glassfelt på en dør til glassveranda

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alle de slette dørene i 1. og 2.etg er modne for utskiftning.
Flere av dørene går i anslaget ved funksjonsprøving.
Skyvedør er ikke mulig å lukke i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør medregnes utskiftning av gamle innerdører ved oppussing av boligen.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Eldre fast garderobeskap på soverom i 2.etg.
Fast skap på soverom i 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert hull i den ene skapdøren på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre skapdør med hull.

! TG 2 Vaskemaskin i 1.etg

Vaskemaskin i er plassert i gang i 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dette er ikke noe våtrom og det anbefales derfor å monteres automatisk vannstopper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere automatisk vannstopper.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Eldre badrom med belegg på gulv og malte badromsplater på vegger.
Innredet med servanttinnredning, dusjkabinett og frittstående toalett.
Oppvarming via stråleovn og utlufting via nedtrekksluke på vegg.

Badrommet er utført sluk og avløp til dusj er kun borret gjennom etasjeskille.

Det er derfor ingen fallforhold på badrommet.

Vurdering av avvik:

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

Ingen tilluft til badrommet.

Badrommet har ikke vannrett gulv, ved vannlekkasje eller vannsøl vil det føre til fuktskader på underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Badrommet er modent for total renovering.

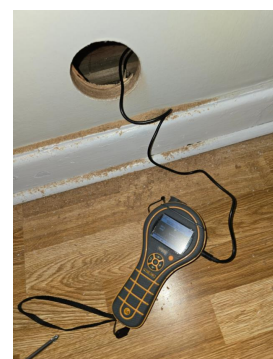
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.



Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderom er utført med belegg på gulv og malt glassfiberstriem. Innredet med toalett, servant og dusjkabinett. Utlufting via el.vifte på yttervegg og tilluft via hull i dørbblad. Oppvarming via panelovn.

Vannnett terskel er hevet. Eldre standard på baderommet.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet fremstår i svært dårlig stand med svarte sopp på vegger. Glassfiberstriem er ikke ett egnet produkt å bruke i våtsonen på baderom.

Det er svimerker på deksel til baderomsvifte.

Konsekvens/tiltak

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

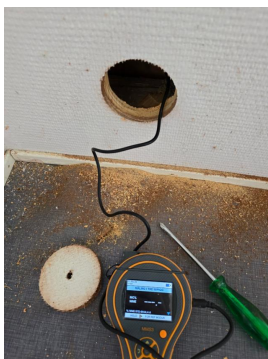
Baderommet har behov for totalrenovering i nær framtid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på kjøkken. Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter og respateks/rustfritt stål benkeplate.

Opplegg for frittstående komfyr og kjøleskap. Kjøkkenet innehar en eldre standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning innehar en alder og tilstand som tilsier at det må forventes at den må skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør medregnes utskiftning av kjøkkeninnredning.

2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kullfilter er modent for å skiftes på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte kullfilter.

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenet innehar en enkel standard fra 2014

Årstill: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskader og svelling på benkeplate ved kum og skjøt på benkeplate. Bunnplate under kum har også tidligere blitt fuktutsatt. Ingen utslag på fuktighet ved fuktmålinger på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstill: 2014 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Ved tapping av vann på bad i 2.etg klukker det i sluket.
Det er registrert motfall på et avløpsrør i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Avløpsrør med motfall må utbedres.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.

Vurdering av avvik:

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

Det er manglende lufteventiler i hele 2.etg, kun en ventil på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

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

Det må monteres lufteventiler i 2.etg.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 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 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.

Både åpent og skjult elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert i gang.

32A hovedsikring. til begge etasjene.

2.etg har 6 fordelingskurser på 20A/2*16A/3*10A med eldre automatsikringer

1.etg har 7 fordelingskurser på 20A/16A/5*10A med eldre automatsikringer.

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?
Ja Eier opplyser om at det er brukt elektrofirma på alt arbeid i boligen de siste 15 årene.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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, branttilløp 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

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 det elektriske anlegget anbefales det å utføre en el.kontroll for å avdekke tilstanden til anlegget.

Generell kommentar

Kursfortegnelsen stemmer ikke med kursene i el.skap.

TG 3 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Røykvarsler i begge etasjer.

BRannslukningsapparat er plassert i stue i 2.etg og kjøkken i 1.etg.

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?

Ja Brannslukningsapparat i 1.etg er eldre enn 10år.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarsler?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er trolig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Det er tydelig svikt ved drenering pga fuktinnslaget i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal fuktproblematikken i kjeller fjernes må det utføres ny drenering rundt boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, samt noe teglsteinsmur i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er tydelig tegn til at boligen har blitt utsatt for setninger pga skråriss på betongmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer, men skal sprekke utbedres er det muligheter for å utføre lokale utbedringer.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er stort sett flat.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Disse er skiftet i ca 1990 iflg eier.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1991

Kommentar

Standard

Garasjen innehar en standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Behov for vedlikehold og påkostninger.

Beskrivelse

Garasje oppført på antatt fylte masser på leiregrunn.
Støpt betonggulv med ringmur av lettklinkerblokker.
Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning.
Halvvalmet takkonstruksjon oppført med takstoler og undertak av sutaksplater.
Takrenner og nedløp av plast,
Utvendig tekket med betongtakstein.
Trevinduer med isolerglass og leddport.

Garasjen har en standard fra byggeåret.
Registrert sprekker/riss i betonggulv.
Stedvis tørkesprekker på trekledning, spesielt gjelder dette vestfasaden.
Områder med råteskader på trekledning og bunnstokk.
Sutaksplater har ramlet ned på flere områder.
Det er derfor utettheter i undertak på disse områdene.
Ødelagt rute på leddport.

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

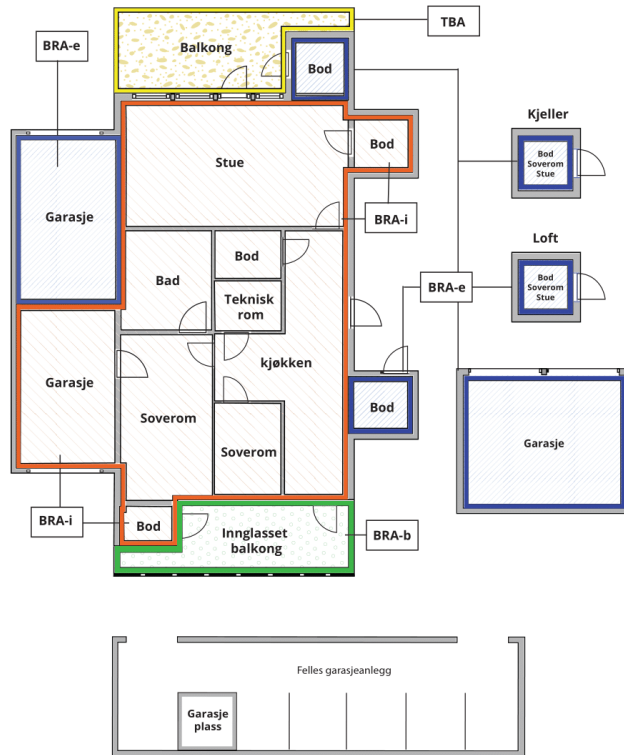
Hva er måleverdig areal?

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 branncelleindelning

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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 2.etasje | 56 | | | 56 | |
| 1.etasje | 82 | | | 82 | |
| Kjeller | 54 | | | 54 | |
| SUM | 192 | | | | |
| SUM BRA | 192 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 2.etasje | Gang , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom | | |
| 1.etasje | Gang , Kjøkken , Stue , Gang 2, Bad , Glassveranda, Soverom | | |
| Kjeller | Lagerrom | | |

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1.etasje | | 46 | | 46 | |
| SUM | | 46 | | | |
| SUM BRA | 46 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.etasje | | Garasje | |

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagte fasadetegninger på dagens garasje.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|--------------|------------|------------|
| Tomannsbolig | 133 | 59 |
| Garasje | 0 | 46 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|----------------------|---------------|
| 20.8.2024 | Håvard Hoff-Hansen | Takstingeniør |
| | Nordsiden Eiendom AS | Rekvirent |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|------------|
| 3101 HALDEN | 69 | 139 | | 0 | 1277 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Grimsrødhøgda 1

Hjemmelshaver

Nordsiden Eiendom AS

Kommentar

Eier opplyser om at det skal utføres en fradeling av deler av eiendommen før salg.
Arealet tilhørende denne eiendommen kommer derfor til å bli vesentlig mindre.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Kaisa/Grimsrødhøgda i et etablert boligområde. Det er kort vei til Gimle skole og gangavsand til byens sentrum med alle fasiliteter. Området er uten gjennomgangstrafikk, bebygget med fortrinnsvis villabebyggelse på store tomter og ligger godt skjermet. Boligen ligger fritt og usjenert på en liten kolle.

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst fra fylkesvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Store deler av eiendommen er uregulert. Arealplan til Halden kommune er derfor gjeldende for tomten. Avsatt til bebyggelse og anlegg.

Kun en liten del av tomten mot vei er regulert til gang/sykkelvei. Reguleringsplan: Grimsrødhøgda, Fv 921; gang og sykkel vei

Om tomten

Eiet tomt, det skal utføres en fradeling på eiendommen før salg. Opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, bukker og hekk.

Tinglyste/andre forhold

Innkjøring til eiendommen går i tomtegrensen mellom tomtene.

1931/900041-1/2
23/06-1931
Rettighet
Rettighetshaver: Grimsrødhøgdas Vel
Løpenr: 1412281
LEIEAVTALE
LEIE-TID: 25 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 10
TIL KEISADAMMEN

Ukjent om denne rettigheten fortsatt er gjeldende.

1934/900108-1/2
23/03-1934
Bestemmelse om vannrett

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År | Type |
|----------|------|-------|
| 0 | 2015 | Annet |

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Eika forsikring | | | | |
| Kommentar | | | | |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|--------------------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Tegninger garasje - 1990 | | | Gjennomgått | 4 | Nei |
| Områdeanalyse | | | Gjennomgått | 4 | 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/QY7400>

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