

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Busterudgata 29, 1776 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 66, bnr. 853

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 27.11.2024

Rapportdato: 28.01.2025

Oppdragsnr.: 12218-1433

Referansenummer: IO2392

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen

Vår ref:



TAKST
FAG AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstfag AS

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

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



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan i Halden sentrum. Boligen er fra ca 1880. Det er utført vedlikehold og oppgraderinger i senere tid.

Det er noen bygningsdeler som er fra byggeår. Det er naturlig med avvik på eldre bygg, i forhold til dagens krav.

Det er noen synlige feil på oppbygging av konstruksjonene. Dette kan gi indikasjoner på at oppgraderinger i senere tid ikke er fagmessig utført. Det kan ligge skjulte feil i lukkede konstruksjoner.

Det er manglende isolering i skråtak over bad. Det er dampsperre i vegger på bad.

Enebolig - Byggeår: 1890

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Undertak av under- og påligger, synlig på loft.

Tekking under takstein ukjent.

Renner, nedløp og beslag i stål.

Veggene har tømmerkonstruksjon/stående plank. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er etterisolert med ca 10 cm mineralull, ihht tidligere takst.

Det er varierende alder på kledning. Kledning ut mot vei er trolig skiftet i senere tid.

Eier informerer om at kledning på takoppløft er skiftet. Dette er kun inspisert fra bakkennivå.

Det er tilgang til kaldt loft via luke i himling i stue andre etasje.

Plassbygde takstoler fra byggeår. Det er hovedsakelig isolert med koks i etasjeskillet.

Isolasjon lagt over bad.

Lufting i gesimskasser. Ventilert i den ene gavlveggen.

På takoppløftet er det tette gesimskasser.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass hovedskalig fra ca 1980 tallet.

Vinduene er sidehengslede tre-rams vinduer.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt dør ut mot vei som er forblendet på innsiden.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat og flis. Varmefolie i gulv på kjøkken og soverom i 1. etasje, samt stue i 2. etasje. Varmekabel i gulv i gang. Vegger og tak med malte, slette overflater. Det er montert skyvedørsgarderobe i soverom i første etasje.

Teglsteinspipe, helbeslått over tak. Ventilator på kjøkken er trolig tilkoblet pipeløp. Det er ikke tilkoblet noen ildsted.

Det er tilgang til kryprom via luke i gulv i stue/kjøkkern. Det er veldig begrenset inspeksjonsmulighet, da det er ca 5-10 cm høyde ved luke. Synlige ventilert i utvendig grunnmur. Stubbloft med plater. Det er isolert med ca 20 cm i etasjeskillet. Dampsperre lagt over isolasjonen.

Lakkert tretrapp med spiler i rekkverk i smijern. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Bad/vaskerom

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter i benkeplate av stein, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Glassplate montert på vegg bak platetoppen.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er noe eldre kobberrør, og noen vannrør i plast. Stoppekran er tilgjengelig i luke på bad. Plastrør synlig i fordelerskap på bad. Trolig drenering til gulv. Det er avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i enkelte rom. Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på vaskerommet.

Sikringskap med automatsikringer plassert i stue i andre etasje. Det er 14 kurser og en hovedsikring på 40 amp. Inntaket er eldre skrusikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ingen synlig drenering. Grunnmur av granittblokker. Tilnærmet flat tomt. Avløpsrør av plast og vannledning av kobber. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

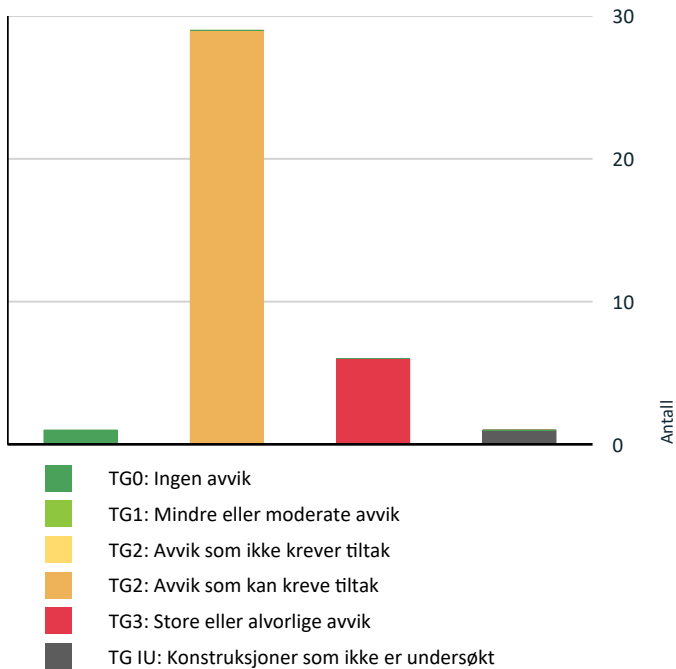
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Boligen har blitt bygget om i senere tid. Trappeløpet mellom etasjene er flyttet. En del av gangen i første etasje er inkludert i badet. Stue er omgjort til kjøkken. Kjøkken i andre etasje er omgjort til bad/vaskerom. Tidligere soverom i andre etasje er omgjort til stue. Kott i andre etasje er inkludert i bo-areal.
- Det er satt inn et takvindu mot bakgården. Dør mot gaten er forblendet. Døren stemmer ikke med tegninger. Inngangsdør er satt inn mot bakgård.
- Tiltakene/endingene er trolig ikke byggesøkt.

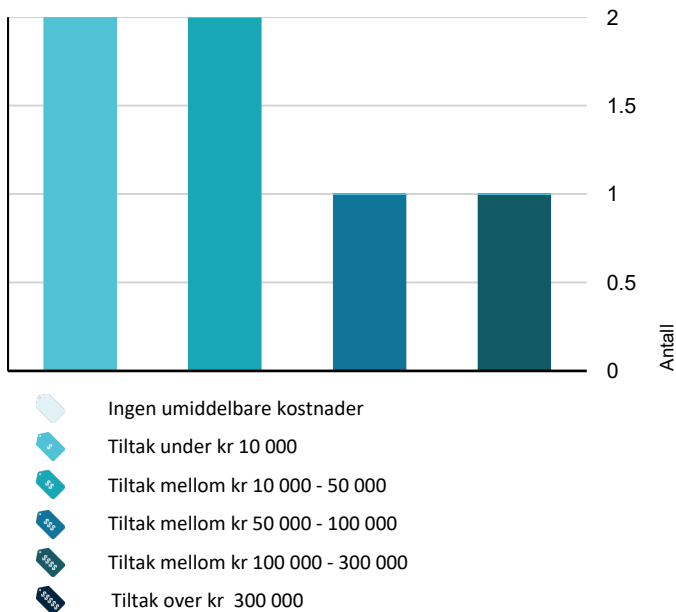
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [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 trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1890

Kommentar

Ihht tidligere takst.

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Bolig totalrenovert innvendig, i hht tidligere takst.
2022	Modernisering	Skiftet vindskier og toppbord på gavlvegg
2022	Modernisering	Skiftet beslag på gavl
2022	Modernisering	Skiftet kledning og isolert vegg over tak, mot Marco Polo
2022	Modernisering	Skiftet vindskier og forkantbord, samt malt takoppløft.
2023	Modernisering	Skiftet noen knekte takstein
2024	Modernisering	Nytt tak over inngangsdøren
2023	Modernisering	Ny lampe ved inngangsdøren
2022	Modernisering	Satt inn nytt kjøleskap (følger med)
2022	Modernisering	Lagt nytt laminatgulv med varmematte i stuen
2021	Modernisering	Reparert dusjbatteriet
2023	Modernisering	Åpnet vegg mellom bad og gang, skiftet vannrør fra hovedstoppekran til fordelerskap (AK bygg)
2022	Modernisering	Skiftet kjøkkenkran (leietaker)
2024	Modernisering	Utbedring på el-anlegg (Riis Elektro)
2022	Modernisering	Etablert loftsluke og luke til kryprom.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Inspisert fra bakken og takvindu. Undertak av under- og påligger, synlig på loft. Tekking under takstein ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Noe mose og slitte overflater observert på takstein. Det er fuktmerker og svertesopp på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Det må beregnes jevnlig etterkontroll og tilsyn med taktekking.

Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

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

Det er noen løse nedløpsrør. Noe synlige bulker. Noe rust på grad- og kilerenner. Det mangler beslag på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løse nedløpsrør bør utbedres, takrenner og gradrenner bør gjennomgås og kontrolleres.

Det bør monteres snøfanger ut mot gaten, da det er fortau der. Det er noe problemer med oppsamling av tak vann i bakgården inn mot grunnmur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon/stående plank. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Det er etterisolert med ca 10 cm mineralull, ihht tidligere takst.

Det er varierende alder på kledning. Kledning ut mot vei er trolig skiftet i senere tid.

Eier informerer om at kledning på takoppløft er skiftet. Dette er kun inspisert fra bakkennivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Luftbobler under maling, noen steder.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Tilstandsrapport

Råteskadet trekledning bør skiftes ut.

Det krever spesial kompetanse for å oppgradere eldre konstruksjoner med isolasjon og dampspærre.

Det endrer fukt- og varmekonduktivitet i konstruksjonen og kan gi fukt/kondensskader i den selve konstruksjonen. Det er råte i nedkant kledning og rundt vindu/dør åpninger.

Tømmer konstruksjonen ikke synlig og har en høy alder det er vanlig med noe råte i eldre trekonstruksjoner spesielt ned mot grunnmur. Det tas eksklusivt forbehold om råte i skjulte konstruksjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er tilgang til kaldt loft via luke i himling i stue andre etasje. Plassbygde takstoler fra byggeår. Det er hovedsakelig isolert med koks i etasjeskillet. Isolasjon lagt over bad.

Lufting i gesimskasser. Ventilert i den ene gavl-veggen.

På takoppløftet er det tette gesimskasser.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig dampspærre på loft.

Noe synlig skeivheter på takkonstruksjon og fuktmerker på loft.

Synlig renne merker rundt pipe og svartsopp i undertak.

Takkonstruksjon er plassbygget og har senter avstand over ca 0,6 meter og er trolig ikke dimensjonert for dagens krav til bæring og snølast.

Det er spor etter skadegjørere som borebiller på loft.

Ved oppgraderinger av tak konstruksjonen kan det medføre høye kostnader.

Det må gjøres grundig vurdering av bygningsfysikken med tanke på fukttransport i konstruksjoner og isolering/ventilering av takkonstruksjonen ved eventuelle oppgraderinger.

Tilstanden må overvåkes jevnlig, videre undersøkelser anbefales.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass hovedsaklig fra ca 1980 tallet.

Vinduene er sidehengslede tre-rams vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er en del bruksmerker på vinduskarmer. Håndtaket på vindu i soverom i første etasje er noe hardt.

Barnesikring på vindu på soverom i første etasje er defekt.

Noe fuktmerker i rammer og kanter.

Det mangler ventilrist på et stuevindu.

Det er noen knekte hemper.

Håndtaket på det ene soveromsvinduet er montert feil. Vinduet kan ikke lukkes skikkelig.

Det er ikke spalte under vindu. Synlig sprekkdannelse. Noe manglende fall på vannbrett utover.

Synlig fuktmerker og sprekker. Utvendig råte på takvindu på bad.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Noe vedlikehold og utskifting av vinduer må beregnes.

Boligen ligger i et Sefrak-registrert område, så det må gjøres undersøkelser med antikvar/byggesak ved bytting/ending av vinduer. Dette kan medføre høyere kostnader, dersom alle anbefalinger skal følges.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt dør ut mot vei som er forblendet på innsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Inngangsdøren er noe slitt i overflater. Det er heng i låskassen og håndtaket er løst.

Inngangsdøren på fasaden er blendet igjen på innsiden. Det er ikke noe trappetrinn ved denne døren. Denne døren har store råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Døren på fasaden mot vei er trolig av antikvarisk interesse pga høy alder. Økte kostnader i forbindelse med utbedringer.

Dør bør justeres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med laminat og flis. Varmefolie i gulv på kjøkken og soverom i 1. etasje, samt stue i 2. etasje. Varmekabel i gulv i gang.

Vegger og tak med malte, slette overflater.

Det er montert skyvedørsgarderobe i soverom i første etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe trapping og svelling i skjøter på laminat, merkbar luft under laminat.

Noe sprekkdannelse i overgang vegg/himling, samt i hjørner på vegger. Det er et hakk i den ene veggen.

Det er store sprekker og slipp i gishjørner rundt trappeåpning.

Sprekker i underkant av trapp.

Det er bom/hulrom under flis og sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Må vurderes ut fra estetisk forhold.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene og mot kryprom. Bjelkelaget mot kryprom skal være skiftet i senere tid. Bjelkelaget ligger på lecablokker. Planavvik på 10-20 mm målt i stue i første etasje og soverom i andre etasje, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe merkbar svikt og nedbøying i begge etasjer.

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.

Kryp rom under bjelkelag er kun 5-10 cm rundt luke, det er kun begrenset tilgang. Det er begrenset lufting og manglete fuktsperre på grunn under trebjelkelag/stubbeloft. Lecablokkene kan trolig skyves på, da de ikke er festet. Må ses i sammenheng med punkt krypkjeller.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved utleie er det krav til rapport på radonmåling.

! TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe, helbeslått over tak. Ventilator på kjøkken er trolig tilkoblet pipeløp. Det er ikke tilkoblet noen ildsted.

Vurdering av avvik:

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

Rennemerker og saltutslag på pipeløp på loft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør tas en kontroll fra feier om pipeløp skal tas i bruk. Rehabilitering av pipe må beregnes hvis den skal tas i bruk.

! TG 2 Krypkjeller

Det er tilgang til kryprom via luke i gulv i stue/kjøkkern. Det er veldig begrenset inspeksjonsmulighet, da det er ca 5-10 cm høyde ved luke.

Synlige ventiler i utvendig grunnmur. Stubbloft med plater. Det er isolert med ca 20 cm i etasjeskillet. Dampsperre lagt over isolasjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Ventiler i utvendig grunnmur ligger trolig inn mot nytt bjelkelag, da dette er tykkere enn det som var fra byggeår.

Det er anbefalt med en avstand på minst 60 cm fra terreng og opp til bjelkelag av treverk for inspeksjon og hinder fukt opptrekk.

Det er ikke lagt fuktsperre på bakken under bjelkelag. Deler av bjelkelaget er ikke inspisert pga manglende tilgang. Det er ikke verifisert at hele bjelkelaget er skiftet.

Luken er noe vanskelig å åpne. Løse lister rundt luke.

Det er rust på ventil-ristene. Ventiler går helt ned til asfalten. Dette vil kunne medføre vann inn i krypkjeller.

Det ble målt opp til 59% RF (relativ fuktighet i luft) ved 12°C. Duggpunkt ved 4,5°C det vil tilsa at det trolig er kondensering i store deler av året.

Det ble ikke foretatt målinger i treverket, da dette er impregneret (Da det kan gi feil målinger på grunn av saltinnhold i treverk).

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

Anbefaler undersøkelser rundt mulig tiltak på kryperom/bjelkelag Krypkjeller er en risikokonstruksjon med tank på fukt og råteskader, spesielt med så lav avstand til underliggende terreng, uten dampsperre på grunn.

! TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp med spiler i rekkverk i smijern.

Vurdering av avvik:

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

Fribredden er kun 80 cm.

Det er ulik høyde på trinn. Fra 20-18 cm.

Noe bruksmerker og skader på trinn.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør inn til det ene soverommet er noe løs i hengsler.

På vaskerom/bad er håndtaket på døren noe løst.

Det er noe bruksmerker på dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Våtrommet ble trolig pusset opp i 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen misfargede fuger.
Noe svelling i lister rundt dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak utover normalt vedlikehold.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det ble målt fall på 10 mm fra topp flis ved dør og til sluk. Lokalt fall rundt sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjnise. Det må beregnes at det kommer noe vann på utsiden av dusjnisen ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avvik, men det må sikres oppbrett av tettesjikt på terskel.

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Sluk ble trolig ikke skiftet ved oppussing av bad. Eldre rist sitter fast nede i sluket. Det er ikke mulig å få ut denne for rengjøring og inspeksjon av vannlås.

Det er ikke synlig mansjetter på rørgjennomføringer eller membran på terskel, rørgjennomføringer eller i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Sluk må under søkes nærmere og plast rist må fjernes for tilgang og vedlikehold.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter i benkeplate av stein, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hylle under speil er skjev.

Toalettet har sunket noe i festet.

Toalettet mangler sete og spyleknapp. Eier informerer om at dette blir montert før salg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Toalett bør festes bedre.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra stue og inn mot våtsonen på badet. Det ble avdekket plast, isolasjon og osb-plater.

Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.

Det er ikke anbefalt med plast i vegger inn mot våtrom.

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet ble trolig pusset opp i 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er ulik farge på fuger på vegg. Noe hakk i en flis.
Vegg ved toalettet er åpnet på grunn av et rørbrudd og tilbakeført med inspeksjons luke til stoppekran, i følge eier. Det kreves spesialkompetanse for å utføre skjøting/utbedring av membran. Det er ikke mottatt noe dokumentasjon på dette.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det ble målt fall på 15 mm fra topp flis ved dør og til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er forskyvninger i fuger, trapping i flis og hakk i flis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det er synlig mansjett under klemring og rundt sluk.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Ingen synlig membran i sluk, på terskel eller på rørgjennomføringer.
Det ble målt høye fuktindikasjoner i nedkant vegg i dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsonen, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Membran nærmer seg halvparten av forventet levetid, og da det er ukjent membran anbefales det montering av dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Noe treg avrenning i venstre servant.

Speil over vask har et knust hjørne.

Det kommer trolig vann på utsiden av dusjnisen ved bruk.

Noe svelling i nedkant av dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utbedringer bør beregnes ved renovering av rom.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Det er montert feil utvendig ventil-rist.

Konsekvens/tiltak

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

Ventil-rist bør skiftes.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra gang og inn mot våtsonen på badet. Det ble avdekket gips, plast og isolasjon inn mot bad.

Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking. 7 vekt% fukt målt i treverk i vegg.

Veggen er over 20 cm tykk, og det lar seg derfor ikke undersøke/måle helt inn til badeveggen.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av heltre. Glassplate montert på vegg bak platetoppen.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Tilstandsrapport

Det er en del bruksmerker og fuktmerker på innredning og benkeplate.

Noe heng i skapdører.

Det mangler silikon i overgang benk/glassplate.

Fuktsikringen under benkeplaten ved oppvaskmaskinen er løs. Ligger oppe på oppvaskmaskinen.

Vannstopp ikke montert.

Sokkelen ved oppvaskmaskinen er løs. Noe svelling i dekkside.

Merker og slitasje i vask. Knapp til avløp i kum fungerer ikke.

Det mangler lokk på vannrør i benkeskapet.

Det mangler håndtak på skap i frokostbar.

Manglende ferdigstilling av topplatt på kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktsikringen bør festes.

Skapdører bør justeres.

Det anbefales silikon mellom benk og glassplate.

Det anbefales montering av vannstopp.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er feil utvendig rist på avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rist anbefales skiftet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er noe eldre kobberrør, og noen vannrør i plast. Stoppekran er tilgjengelig i luke på bad.

Plastrør synlig i fordelerskap på bad. Trolig drenering til gulv.

Det er to luker i vegg i gang. Den ene er tom. Den andre er ikke åpnet, da denne var skrudd igjen på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Den nederste fordelerstokken er noe løs. Det mangler et feste.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Fordelerstokken bør festes bedre.

Noe begrenset tilgang til stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Det er fall feil vei på avløp i servantskap på bad i andre etasje.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i enkelte rom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsberederen er tilkoblet stikk-kontakt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i stue i andre etasje. Det er 14 kurser og en hovedsikring på 40 amp. Inntaket er eldre skrusikringer.

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

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eiltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Elvia utført kontroll i 2024. Riis elektro utbedret. Det er fremlagt rapport fra Elvia. Det er ikke mottatt dokumentasjon på utbedringer gjort av Riis elektro. Eier informerer om at dokumentasjonen vil bli fremlagt før salg.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og

da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

Generell kommentar

Det er noen løse kontakter på vegg ved trapp og på soverom i andre etasje.
Det mangler lys i noen spotter.
Det mangler nøkkel til dør på sikringskap.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det ble ikke observert noen brannslukker.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er ikke montert røykvarsler. Det er krav til en i hver etasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ingen synlig drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

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

Kjeller er ikke innredet.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av granittblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det må beregnes noe undersøkelser av grunnmur og vedlikehold.

! TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av kobber. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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.

Utvendige VA-ledninger er ikke mulig å inspisere. Trolig eldre rør.

Konsekvens/tiltak

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 800 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 800 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Krypkjeller							
1. Etasje	56			56			56
2. Etasje	44			44		10	54
Loft							
SUM	100					10	110
SUM BRA	100						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller	Kryperom		
1. Etasje	Gang , Bad , Soverom , Stue/Kjøkken		
2. Etasje	Bad/vaskerom , Stue , Soverom		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

I første etasje er takhøyden 2,6 meter. I andre etasje er det 2,38 meter og skråtak.
Arealer inkluderer innvendige vegger og sjakter.
Krypkjeller og loft er ikke måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen har blitt bygget om i senere tid. Trappeløpet mellom etasjene er flyttet. En del av gangen i første etasje er inkludert i badet. Stue er omgjort til kjøkken. Kjøkken i andre etasje er omgjort til bad/vaskerom. Tidligere soverom i andre etasje er omgjort til stue. Kott i andre etasje er inkludert i bo-areal.
Det er satt inn et takvindu mot bakgården. Dør mot gaten er forblendet. Døren stemmer ikke med tegninger. Inngangsdør er satt inn mot bakgård.
Tiltakene/endingene er trolig ikke byggesøkt.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det er trolig krav til brannforebyggende tiltak mot nabobygg i bakgård, da avstanden er under 8 meter. (utgangsdør i innvendig hjørne mot vinduer i nabobygg).

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: Krav til rømning er ikke ivaretatt i andre etasje. Det er for lite dagslys på soverom og stue i andre etasje.

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)
Enebolig	100	0

Kommentar

Enebolig Arealer inkluderer innvendige vegger og sjakter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2024	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Bjørn Olav Blokhus	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	66	853		0	71.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Busterudgata 29

Hjemmelshaver

Blokhus Ingrid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Halden sentrum. Det er gangavstand til butikker, parker, barnehage og skoler.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Sentrumsplan, regulert til bebyggelse og anlegg og sentrumsformål, nåværende.

Reguleringsplan G-561, Marcus Thranes plass. Regulert til bolig/forretning/kontor. Den ligger i et området markert med Bevaring av bygninger.

Bygningen er gulmerket i Sefrak-registeret.

Om tomten

Tomten er 100% utnyttet av bygningen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 150 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eier har ikke bodd i boligen	Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	20.11.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.11.2024		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	20.11.2024		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	27.11.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	20.11.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.11.2024		Gjennomgått		Nei
Målebrev	20.11.2024		Gjennomgått		Nei
Veistatuskart	20.11.2024		Gjennomgått		Nei
Rapport fra feier	20.11.2024		Gjennomgått		Nei
Risikorapport	02.12.2024		Gjennomgått		Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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 befaringsstidspunktet. 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IO2392>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Risikorapport

Adresse:

3101-66-853-0-0

Busterudgata 29, 1776 HALDEN

Rapport generert:

2. desember 2024



Risikorapport

108

Vurderte kartlag

4

Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (4)



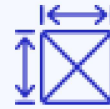
Kvikkleire

86
Rn

Radon



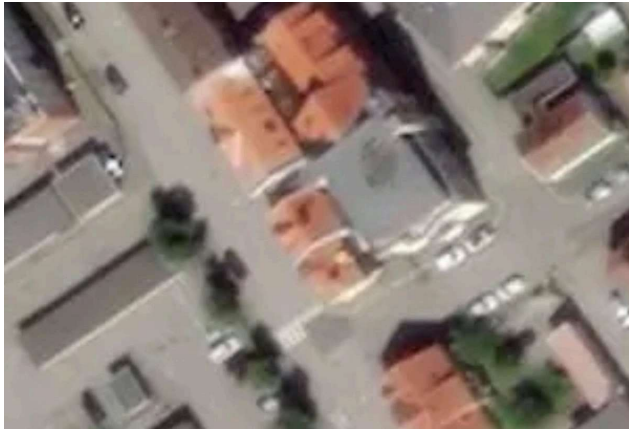
Kulturminner
bygg



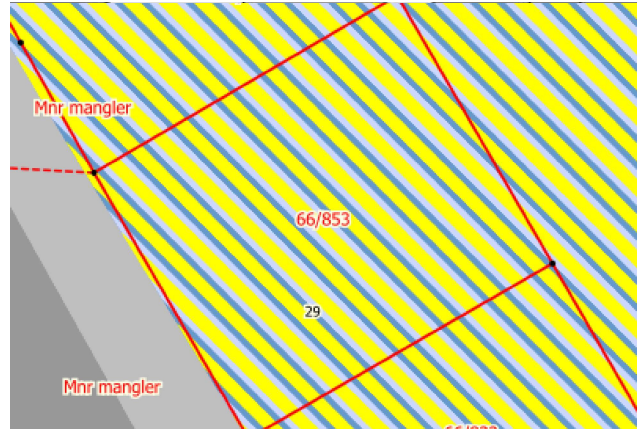
Arealressurskart



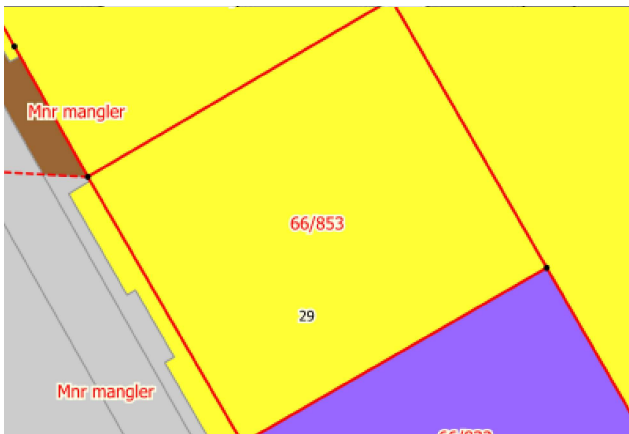
Kartoversikt



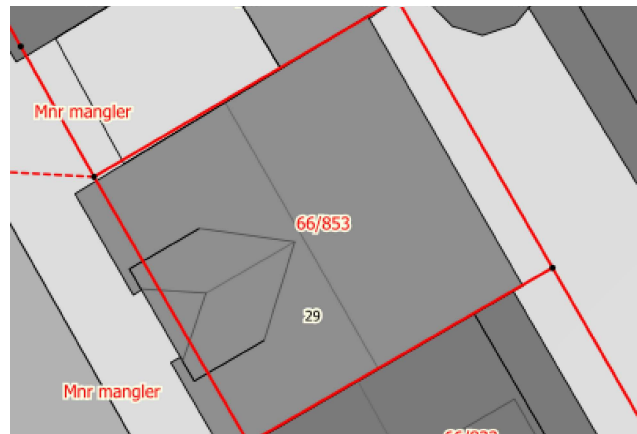
Satellittfoto



Reguleringsplaner



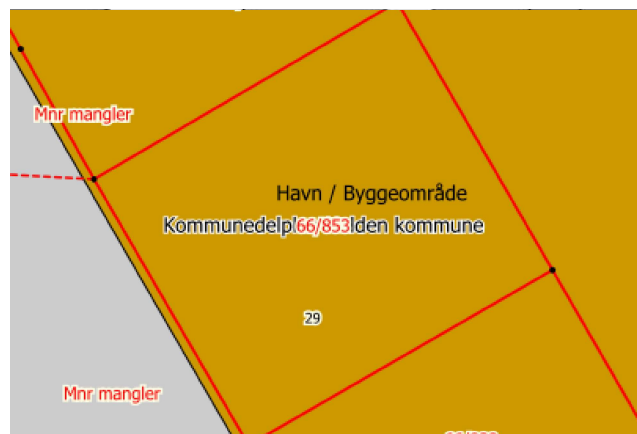
SSB Arealbruk



Vanlig kart



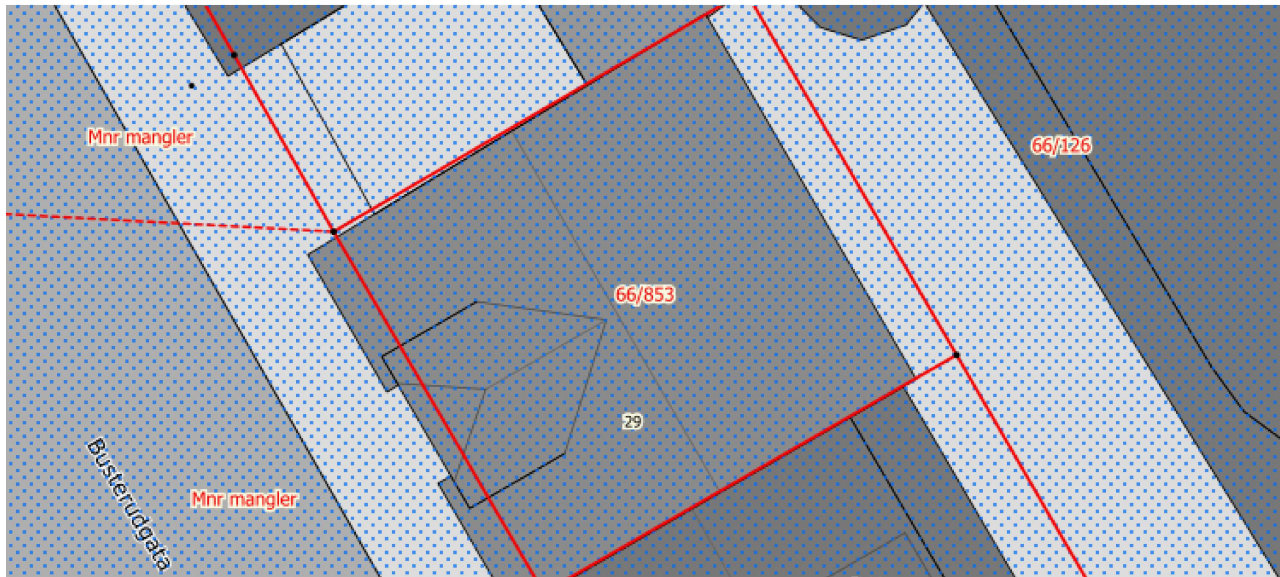
Kommuneplan



Kommunedelplan

Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

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

Kjekt å vite

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

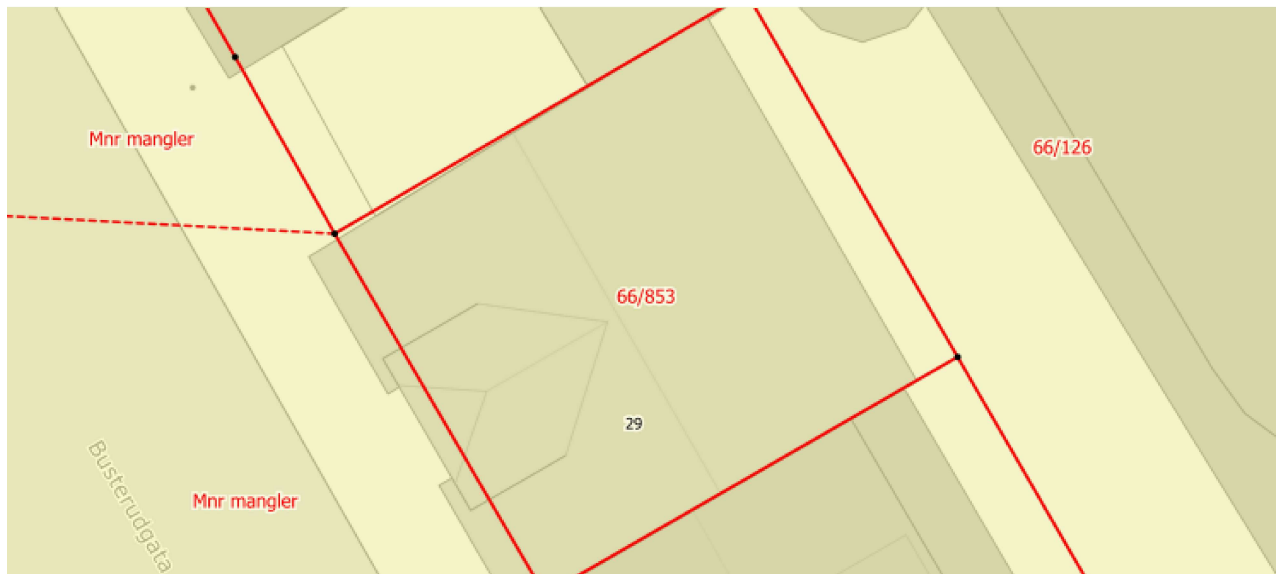
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

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



Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Om kartlaget

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

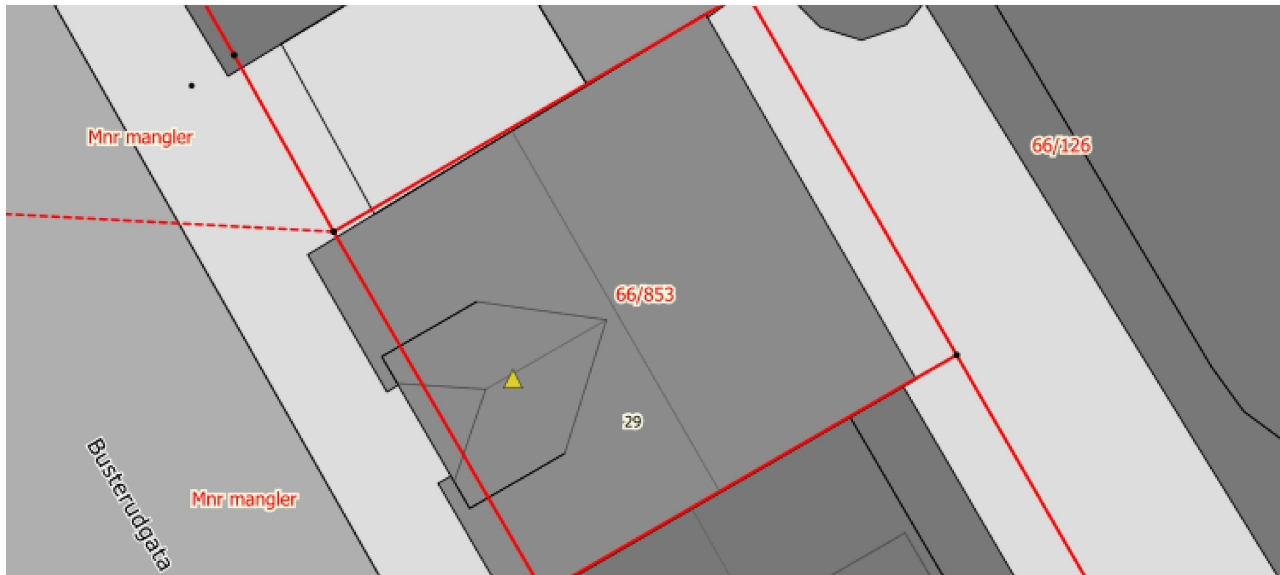
Kjekt å vite

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

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Kulturminner - bygg

Riksantikvaren



- ▲ Ruin eller fjernet objekt
- ▲ Meldepliktig i hht. Kulturminnelova §25
- ▲ Annet SEFRAC-bygg
- ▲ Freda bygninger

Om kartlaget

Datasettet gir en over statusen av alle bygg registrert som kulturminner hos Riksantikvaren. Om bygg og fredning:

Kjekt å vite

Alle kulturminner fra før reformasjonen i 1537 er automatisk fredet.

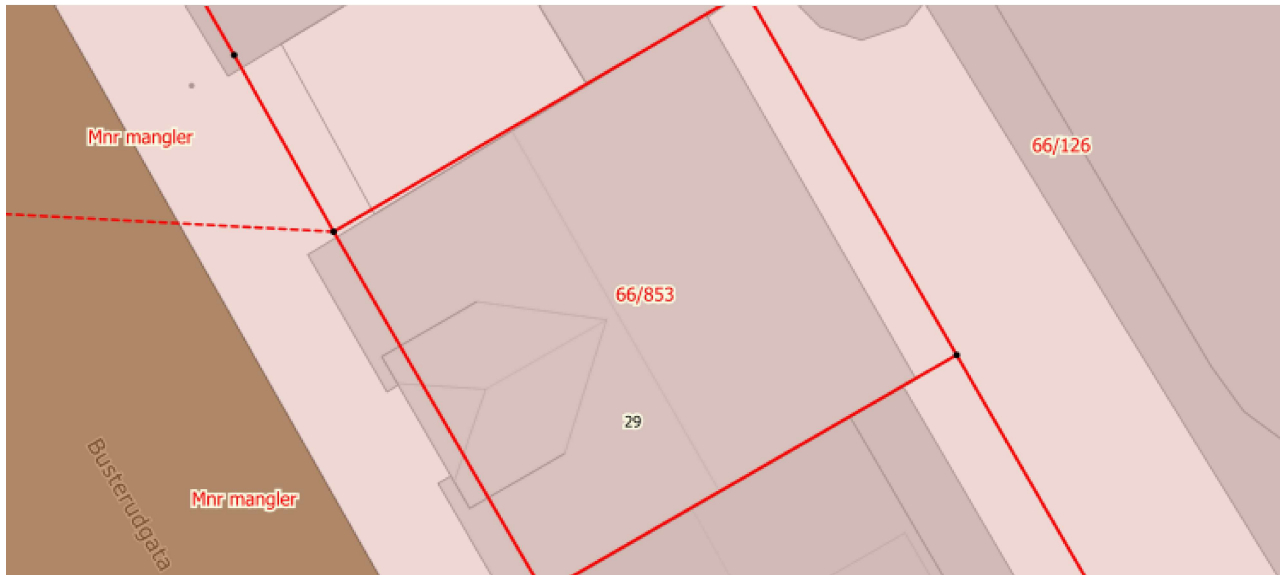
Det samme gjelder alle erklærte stående byggverk med opprinnelse fra før 1649 og samiske bygninger fra 1917 eller eldre.

Bygninger og bygningsmiljøer som ikke er automatisk fredet, og som har nasjonal verdi, kan fredes av Riksantikvaren.



Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



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

Om kartlaget

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