

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Christian Svendsens gate 2, 1771 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 62, bnr. 407

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 08.11.2024

Rapportdato: 27.11.2024

Oppdragsnr.: 13324-1525

Referansenummer: PC1067

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



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.

Brattli Takst og Byggvurdering as

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn.

Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker.

Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømmer og som faglig og daglig leder.

Levering av takserings tjenester siden 2015, fra 2020 har dette vært full stilling.

Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev 1997 og teknisk fagskole fullført i 2010.



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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

Boligen vurderes å være godt vedlikeholdt og i god stand for alder.

Boligen er lite isolert og vil derfor ha større energibehov enn nye boliger.

Konstruksjonen på bygningen er fra byggeåret og har oppnådd en betydelig alder, men det er ingen tegn til svikt eller unormale skjevheter som indikerer at noe av konstruksjonen er skadet.

Vinduer og ytterdører er i hovedsak byttet, anbefaler tiltak for å isolere boligen for å redusere energibehovet.

Enebolig - Byggeår: 1932

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med skifer stein, taket ble lagt nytt i 2020, skifer ble demontert, det ble lagt nytt diffusjonsåpent undertak, nye lekter og skifer remontert.

Alle tilhørende beslag ble også byttet i forbindelse med dette.

Takrenner og nedløp er i alusink, nye i 2020 Pipe har sokkelbeslag som ble montert nytt i 2020 da pipen også ble murt ny over taket.

Taket på karnapp er tekket med sinkplater, ukjent alder, men i god stand i følge eier, ble ikke kontrollert av undertegnede.

Tak over ytterdør er tekket med sinkplater, besiktiget fra bakken.

Yttervegger er oppført med stående plank med ca 80mm tykkelse som var en vanlig konstruksjon på oppføringstiden.

Utvendig er det stående malt bordkledning, med ukjent alder, ut fra opplysninger er den fra byggeåret.

Boligen har en periode vært kledd med eternittplater på utside av bordkledningen, disse ble fjernet i 2021 og kledningen kontrollert og malt.

Det er opplyst at det er isolert på innside av vegger med 5 cm i stue og kjøkken.

Takkonstruksjonen er plassbygget og har bordtro undertak, saltak form med halv valmer.

Isolert i den horisontale delen med sagflis.

Over badet er det laget luftespalte og isolert noe, ukjent tykkelse på isolasjonen.

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmer. Montert nye i 2020, med unntak av vindu på kontor og på bad i 2 etasje som eier opplyser er byttet ca 1990 og vindu på toalettrom og bod i kjeller som har ukjent alder.

Hovedinngangsdør har malt isolert dørblad og malte trekarmer, montert ny i 2021.

Ytterdør i kjeller har malt isolert dørblad og malte trekarmer, montert i 2016.

Det er oppført en terrasse på sørside av boligen med adkomst fra terreng og via dør i kjeller.

Oppført med impregnerte materialer, ukjent alder.

Trapp til hovedinngang er utført med granitt stein.

Trapp på terreng på øst side av boligen er oppført med granittstein.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er tregulv i alle rom unntatt i entreen der det er parkett, tregulvene er malt i enkelte rom. På vegger er det malt plater på stue, kjøkken og på kontor, øvrige rom har malt panel. I himlinger er det malte plater i stue og kjøkken, malt panel i øvrige rom. I stue og kjøkken er det innfelte lamper i himlingen. Overflater har kun normale bruksmerker i liten grad og vurderes generelt som fine og i god stand. Etasjeskiller er av trebjelkelag og vurderes å ha normal stivhet for byggeåret. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Pipen er oppført med teglstein og har nytt røykrør av stål som ble montert i 2021. Vedovn er plassert i hall med trapp og ble montert ny i 2021. Det er betong overflater på gulv i hele etasjen med unntak av boden der det er beleg. På vegger er det malt murpuss/betong overflate. I himlinger er det pusset himling i vaskekjeller, øvrige rom har panel/stubbeloft som himling. Innvendige trapper har malte overflater og er fra byggeåret. Innvendige dører har malte dørblad og malte trekarmer. Flere av dørene er fra byggeåret, disse er heltredører, nyere dører har kompakte form freste dørblad. Dør mellom hall med trapp og kjøkken er 2 fløyet og har glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etasje.
Badet er renoverert i 2023 i følge eier, gjeldende forskrift 2017.
Det er fremvist bilder av membran for den innebygde toalett sisternen, men ikke for den øvrige membranen i rommet.
Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.
Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler, slukrenne i dusjnise.
Det er fall til sluk på hele gulvet som utgjør 1:100, lokalt fall i nisje som er nedsenket utgjør 1:100
Det er slukrenne i dusjnisen med synlig slukmansjett under klemringen.
Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører, veggmontert toalett og servant på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog, eik benkeplate. og speil på vegg innfelt i flisene.
Det er mekanisk avtrekk i rommet med vifte i himling. Luftespalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger rundt rommet er oppført med plank i følge eier, hulltaking ikke mulig.

Bad 1 etasje

Badet ble renoverert i 2016 i følge opplysninger fra eier.
Gjeldende forskrift 2010.
Det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon på arbeidene.
Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen med innfelte lamper.
Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er 2 sluker i rommet, en under badekaret og en slukrenne i forbindelse med dusjen.
Det er en rundt plastsluk under badekaret og en slukrenne i dusjnisen. Det er synlig slukmansjett under klemring på slukene.
Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassvegg, badekar, servant med heldekkende plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog samt speilskap på vegg over servant og veggmontert toalett med innebygd vannsisterne.
Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg, tilluft under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger rundt rommet består av plank i følge eier.
Hulltaking derfor ikke mulig.

Vaskekjeller

Rommet er fra byggeåret og har en typisk utførelse fra den tiden, det er betongoverflate på gulv, på vegger er det malt direkte på grunnmur/murvegger og himlingen er pusset. Rommet benyttes i som vaskerom der avløp for vaskemaskin er ført i rør til sluket som er et jernsluk fra byggeåret, røret ligger oppe på gulvet.
Rommet tilfredsstill ikke dagens krav til våtrom. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, alle vegger rundt rommet er i mur eller betong konstruksjoner.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, benkeplate i stein med benkebeslag av kompositt. Det er installert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjon koketopp, komfyrvakt, stekeovn med damp funksjon og vinskop. Innredningen og hvitevarer ble installert i 2015, ny benkeplate av stein ble montert i 2021. Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er et toalettrom i kjelleren, det er malt betonggulv, malte murvegger og malt panel i himlingen.
Rommet er utstyrt med nytt toalett og en eldre servant uten vanntilførsel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er byttet ut og består av rør i rør system, fordeler stokk er plassert på vegg i kjeller uten bruk av skap.
Anlegget er utskiftet over flere år etter hvert som kjøkken og baderommene er blitt oppusset/renovert. Det vil si i tidsrommet 2015 til 2023.

Avløpsanlegget er utført med plastrør som er byttet ut i årene 2015-2023 da kjøkken og badene ble oppgradert. Fra ca midt på vegg på toalett rommet i kjeller og under gulv i kjelleren er det ut fra tilgjengelige opplysninger og det som er synlig over gulvet malmrør med ukjent alder.

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og mekanisk avtrekk på kjøkken og badene.

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert på vegg over trapp.

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller i rom uten sluk, ca 300 liter, 2016 modell.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 56A hovedsikring og 15 underkurser hvorav 2 stk 25A, 1 stk 20A , 4 stk 16A, 6 stk 15A og 2 stk 10A kurser.

Det er installert røykvarslere i boligen som er tilkoblet alarmsentral.

Slukke apparat er straks 10 år gammelt og bør byttes.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen ble byttet i 2022 på de sider av bygningen der grunnmur er tilfylt, det er ikke gjort tiltak på nedside(sørside) av boligen, usikkert om det er noen drenering der.

I forbindelse med dette ble det lagt vorteplast på grunnmuren.

Grunnmur er av betong, normalt på oppføringstiden ble det benyttet en del sparestein.

Det er ingen synlige steinreir på innside av muren som følge av dette.

Det er oppført støttemurer på nord og sørside av bygningen, disse er av betong og har noe sprekker og skjevheter.

Det er oppført mur av granittstein langs innkjørsel og på nedsiden av boligen rundt terrassen.

Eiendommen ligger i terreng som skrå mot sør.

Vann og avløpsrør utvendig er utført med plastrør fra henholdsvis 1992 og 2000. Det foreligger ferdigattest for arbeidene med utskifting.

Det er anmerket at det ikke er laget ny anborring på vannledning i gate, den gamle ble brukt på nytt.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 4 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

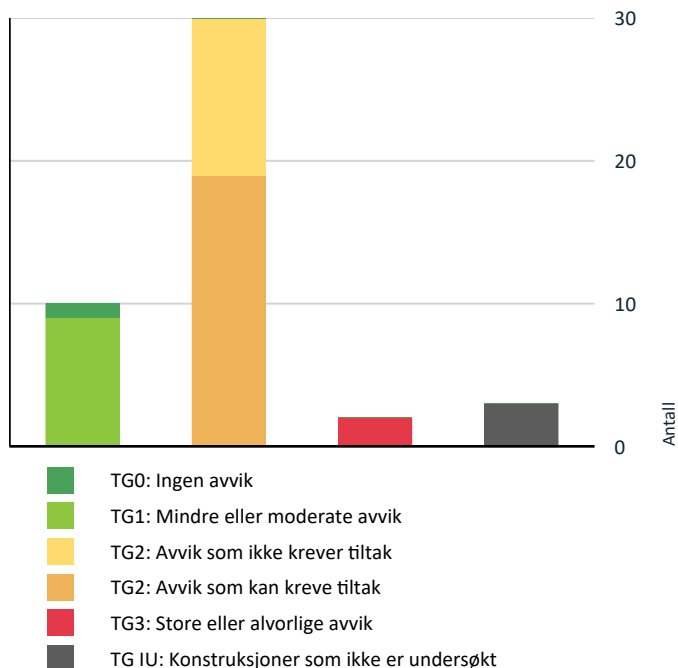
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er kun fremvist en plantegning av 1 etasjen som er fra byggeåret 1932, denne stemmer ikke med slik boligen er innredet nå.

Endringene er ikke søknads pliktige.

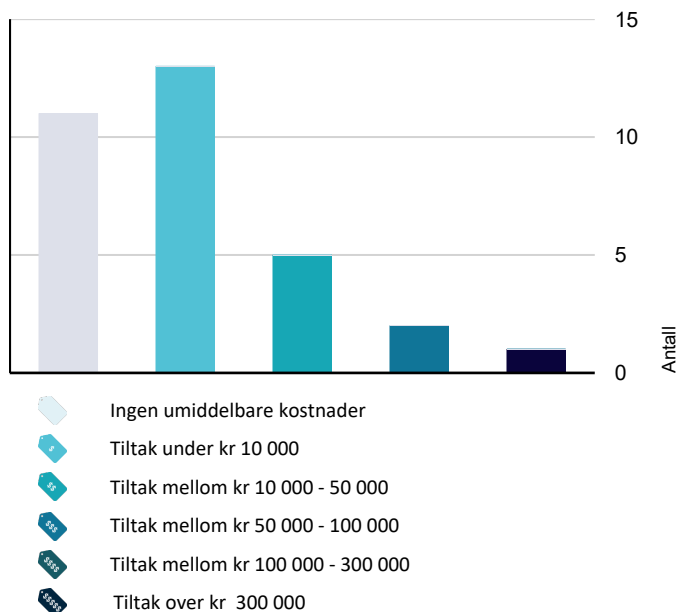
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå. Det er ikke fjernet eller flyttet på møbler, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier. Arealene er målt inkludert kott, skap, sjakter og areal under trapper, og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på eventuelle tegninger.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 **Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell** [Gå til side](#)

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)


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

 **Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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


 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1932

Kommentar
Oppgitt på befaringen

Standard

Boligen har en normal god standard basert på byggeåret.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Bad i 2 etasje totalrenovert og montert nytt toalett i kjeller. Nye vann og avløpsrør til bad i 2 etasjen.
2022	Modernisering	Byttet drenering på 3 sider av boligen og montert utvendig fuktsikring på muren.
2021	Modernisering	Demontert eternittplater på fasader og malt bordkledningen. Montert ny benkeplate på kjøkken. Rehabiliteret pipe og montert ny vedovn. Montert ny ytterdør, hovedinngang.
2020	Modernisering	Taktekking demontert, montert nytt undertak og remontert skifer tekkingen, alle tilhørende beslag på taket ble byttet og det ble montert snøfangere og stigetrinn/feieplattform. Pipe mur ny over tak. Byttet alle vinduer.
2016	Modernisering	Bad på 1 etasjen renovert. inkludert alle vann og avløpsrør. Byttet ytterdør i kjeller.
2015	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning inkludert nye hvitevarer. Montert luft luft varmepumpe.
	Modernisering	Det meste av det elektriske anlegget er byttet ut i forbindelse med oppussing og renoveringen i årene 2015-2023 Alt av vannrør er byttet, det meste er utført med rør i rør system, utført i årene 2015-2023 Alt av avløpsrør over gulv i kjeller er byttet ut til plastrør i årene 2015-2023

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med skifer stein, taket ble lagt nytt i 2020, skifer ble demontert, det ble lagt nytt diffusjonsåpent undertak, nye lekter og skifer remontert. Alle tilhørende beslag ble også byttet i forbindelse med dette.

Årstill: 2020

Kilde: Eier

TG 2 Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket på karnapp er tekket med sinkplater, ukjent alder, men i god stand i følge eier, ble ikke kontrollert av undertegnede. Tak over ytterdør er tekket med sinkplater, besiktiget fra bakken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er i alusink, nye i 2020

Pipe har sokkelbeslag som ble montert nytt i 2020 da pipen også ble murt ny over taket.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert snøfangere på deler av taket, kun på nordsiden der hovedinngangen er.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Det var ikke krav til snøfangere da boligen ble oppført, endringen med ny taktekking utgjør liten fasadeendring og vurderes derfor som ikke søknads pliktig og at krav fra byggeåret fremdeles gjelder vedrørende snøfangere. Det anbefales likevel det at det blir montert snøfangere med denne type tekking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med stående plank med ca 80mm tykkelse som var en vanlig konstruksjon på oppføringstiden.

Utvendig er det stående malt bordkledning, med ukjent alder, ut fra opplysninger er den fra byggeåret.

Boligen har en periode vært kledt med eternittplater på utside av bordkledningen, disse ble fjernet i 2021 og kledningen kontrollert og malt.

Det er opplyst at det er isolert på innside av vegger med 5 cm i stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ikke lufting bak bordkledningen i nedkant på vegg, medfører økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon.

Det er enkelte kledningsbord med sprekker.

Kledning bak trapp er utsatt for økt risiko for råteskader på grunn av konstruksjonen, kledningen ligger ned under/bak trappen.

Konsekvens/tiltak

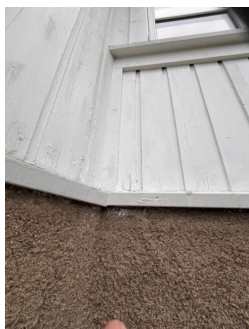
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

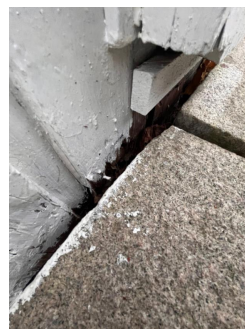
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør foretas tiltak med å endre løsningen ved trappen slik at kledningen avsluttes over trapp. Ved utskifting av bordkledning, påse at det blir laget lufting.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Noe sprekker i kledningen og ikke lufting



Kledning bak trapp kan ha skader

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er plassbygget og har bordtro undertak, saltak form med halv valmer. Isolert i den horisontale delen med sagflis.

Over badet er det laget luftespalte og isolert noe, ukjent tykkelse på isolasjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke laget luftespalter i raftekasser, dette medfører veldig begrenset lufting av kaldloftet. Det er noe merker etter fukt fra før taket ble lagt nytt, det er ikke fukt der nå.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Generelt anbefales det god lufting med minimum 5 cm spalter raftekasser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eldre fuktmerker ved pipe.

TG 2 Vinduer

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmner. Montert nye i 2020, med unntak av vindu på kontor og på bad i 2 etasje som eier opplyser er byttet ca 1990 og vindu på toalettrom og bod i kjeller som har ukjent alder.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Eier opplyste at det i visse vindretninger kan trenge inn vann på vinduet på kontoret. Vinduet er misfarget av rester etter fugeskum. Omramming generelt er montert uten luftspalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold. Anbefalt avstand i bygghandboken 523.701 er minimum 6mm spalte. Vannbrett er montert helt opp under vinduskarm på enkelte vinduer, medfører økt risiko for råteskade på karmen og økt behov for vedlikehold. Vindu på toalettrom og bod er gammelt og slitt, merker etter fukt på karm og glassramme.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avvikene må omrammingen kuttes slik at det blir luftspalte mot vannbrett og etableres dryppkant/avstand mellom vannbrett og underkant vinduskarm.

Tiltak må utføres på vindu på kontor slik at det blir tett.

Vindu på toalettrom og bod må påregnes byttet på relativt kort sikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vindu på kontor.



Mangler spalte mot vannbrett



Vindu toalettrom

Dører

Hovedinngangsdør har malt isolert dørblad og malte trekarm, montert ny i 2021.

Ytterdør i kjeller har malt isolert dørblad og malte trekarm, montert i 2016.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er ikke montert beslag under hovedinngangsdøren, det medfører risiko for at det kan komme vann inn under døren.

Det ble opplyst av eier at det tidvis avhengig av vindretning kan drive inn vann i forbindelse med ytterdør i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det monteres beslag under hovedinngangsdøren og det må gjøres tiltak på kjeller dør slik at det ikke kan drive inn vann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Hovedinngangsdør



Mangler beslag under dør



Ytterdør i kjeller

TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er oppført en terrasse på sørside av boligen med adkomst fra terreng og via dør i kjeller. Oppført med impregnerte materialer, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Gulvbord har noe sprekker og slitasje som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe arbeide med sliping og oljing/beising for å få overflatene pene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TE 2 Utvendige trapper

Trapp til hovedinngang er utført med granitt stein.

Trapp på terreng på øst side av boligen er oppført med granittstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapp på terreng har noe skader, trolig på grunn av tele.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe utbedringer på trappen på terrenget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TE 1 Overflater

Tilstandsrapport

Det er tregulv i alle rom unntatt i entreen der det er parkett, tregulvene er malt i enkelte rom. På vegger er det malt plater på stue, kjøkken og på kontor, øvrige rom har malt panel. I himlinger er det malte plater i stue og kjøkken, malt panel i øvrige rom. I stue og kjøkken er det innfelte lamper i himlingen. Overflater har kun normale bruksmerker i liten grad og vurderes generelt som fine og i god stand.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og vurderes å ha normal stivhet for byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavvik på stue utgjør 18mm målt i hele rommet.

Planavvik på hoved soverom utgjør 18mm målt i hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreftrisikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område der det er lav/moderat risiko for radon i boligen,

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Pipe og ildsted

Pipen er oppført med teglstein og har nytt røykrør av stål som ble montert i 2021. Vedovn er plassert i hall med trapp og ble montert ny i 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det er rennemerker etter sotvann under feieluke, trolig oppstått før pipen ble rehabilitert og murt ny over tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sotluke i kjeller



Feieluke på loft, kan ikke brukes lengre på grunn av nytt røykrør.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er betong overflater på gulv i hele etasjen med unntak av boden der det er belegg.

På vegger er det malt murpuss/betong overflate.

I himlinger er det pusset himling i vaskekjeller, øvrige rom har panel/stubbeloft som himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er merker etter fukt på innside av grunnmuren på enkelte steder i kjelleren.

Det er ikke montert topplister på vorteplasten, det kan derfor komme inn vann bak denne som gir fukt i grunnmuren.

Grunnmuren er trolig fundamentert på masser som er fuktig, ikke steinfylling som er vanlig i dag, det vil da trekke opp fukt fra grunnen og det er vanskelig å få gjort noe med dette.

Det er ikke fuktsperre under betonggulvet og det vil derfor alltid være fuktighet i gulvet som trekkes opp fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

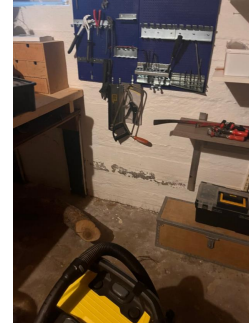
- Andre tiltak:

Ved å montere topplister på vorteplasten vil fuktnivå muligens reduseres noe, men hovedproblemet er at det trekkes opp fra grunnen.

Kostnad for montering av topplister medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Målt på gulv i toalettrom viser høyt fuktnivå



Målt på vegg på toalettrom viser høyt fuktnivå

TC 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper har malte overflater og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk i trapp til 2 etasjen er 89 cm, dagens krav er 90 cm dagens krav og åpninger i rekkverket er 12,5 cm, dagens krav er 10 cm
Retur rekkverket på 2 etasjen har 90 cm høyde.
Det mangler håndløper på vegg på begge trappene.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Åpninger i rekkverk er såpass store at det anbefales tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TC 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendige dører har malte dørblad og malte trekarmner.
Flere av dørene er fra byggeåret, disse er heltredører, nyere dører har kompakte formfreste dørblad.
Dør mellom hall med trapp og kjøkken er 2 fløyet og har glassfelt.

Vurdering av avvik:

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

Det er flere dører som tar i karmen og trenger justering.
Dørene vurderes å være i god stand for alder, normale bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dør til kjøkken

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Badet er renoverert i 2023 i følge eier, gjeldende forskrift 2017.
Det er fremvist bilder av membran for den innebygde toalett sisternen, men ikke for den øvrige membranen i rommet.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TC2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Vindu og dør er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmner/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

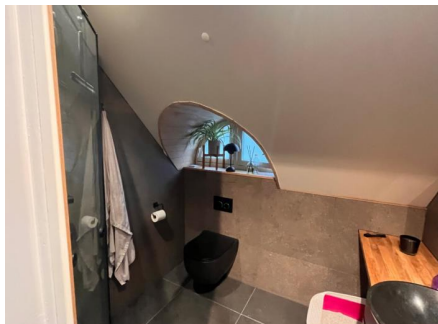
Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

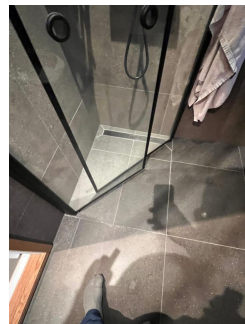
Vedrørende vindu og dør i våtsone, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Vindu i våtsone



Dør i våtsone

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler, slukrenne i dusjnisse.

Det er fall til sluk på hele gulvet som utgjør 1:100, lokalt fall i nisje som er nedsenket utgjør 1:100

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne i dusjnissen med synlig slukmansjett under klemringen.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran arbeidene i rommet foruten for den innbygde vannsisternen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dokumentasjon må innhentes for å oppnå TG1.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plass for vannsisterne

2 ETASJE > BAD

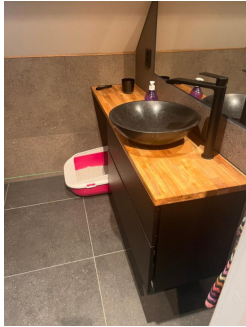
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører, veggmontert toalett og servant på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog, eik benkeplate, og speil på vegg innfelt i flisene.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Drensåpning



2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i rommet med vifte i himling. Luftespalte under dør.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger rundt rommet er oppført med plank i følge eier, hulltaking ikke mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Det ble foretatt overflate søk på vegger og gulv i dusjnisen uten å påvise unormale forhold.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport



På gulv ved døren



På gulv ved sluket



På vegg under blandebatteri



Nede på vegg

1 ETASJE > BAD

Generell

Badet ble renoverert i 2016 i følge opplysninger fra eier.
Gjeldende forskrift 2010.
Det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon på arbeidene.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TE 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen med innfelte lamper.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Vindu er plassert i det som defineres som våtzone og har trekarm/foringer og som påvirkes av fukt.

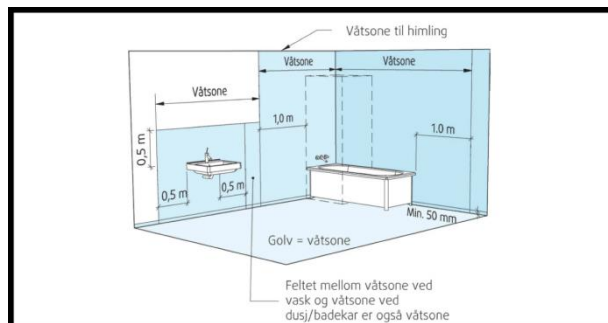
Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vedrørende vindu i våtzone, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Omfang våtzone

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er 2 sluker i rommet, en under badekaret og en slukrenne i forbindelse med dusjen.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er et par flis med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er trolig at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet. Bom medfører at flisen lettere bryter/knuser om den får hard belastning.

Det er fall til sluker på gulvet, men generelt under 1:100, det er lokalt fall i dusj og under badekaret, men ikke i henhold til krav på 1:50 i nedslagsfelt for dusj.

Høydeforskjell gulv ved terskel og topp sluk er mindre en 25mm som er kravet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er en rundt plastsluk under badekaret og en slukrenne i dusjnisen. Det er synlig slukmansjett under klemring på slukene.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det finnes ikke noen dokumentasjon på oppbyggingen av rommet.

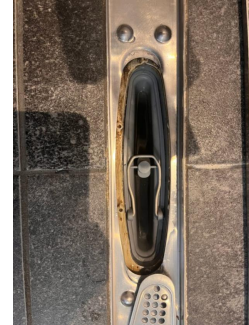
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dokumentasjon må innhentes for å oppnå TG1.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassvegg, badekar, servant med heldekkende plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog samt speilskap på vegg over servant og veggmontert toalett med innebygd vannsisterne.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



Drensåpning for innebygd sisterne.

1 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg, tilluft under dør.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger rundt rommet består av plank i følge eier. Hulltaking derfor ikke mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Det ble foretatt overflate søk på vegger og gulv i dusjnisen uten å påvise unormale forhold samt fuktkontroll i himling under sluk for dusj på badet i 1 etasjen.

Det ble målt med pigger i stubbeloft ved sluk til på 1 etasjen uten å påvise tegn til fukt.

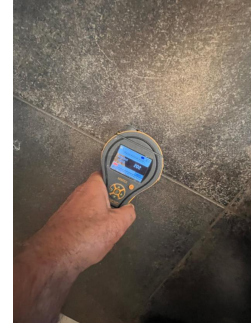
Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport



Rett under blandeblatter



På gulv i dusjnise



Ved sluk i dusjnise



I himling i kjeller ved slukrenne.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Rommet er fra byggeåret og har en typisk utførelse fra den tiden, det er betongoverflate på gulv, på vegger er det malt direkte på grunnmur/murvegger og himlingen er pusset.

Rommet benyttes i som vaskerom der avløp for vaskemaskin er ført i rør til sluket som er et jernsluk fra byggeåret, røret ligger oppe på gulvet.

Rommet tilfredsstillter ikke dagens krav til våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Sluk fra byggeåret



KJELLER > VASKEKJELLER

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, alle vegger rundt rommet er i mur eller betong konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

På grunn av konstruksjonen med manglende fuktsperre under gulv og såler under grunnmur og bærende innvendige vegger som trolig står i fuktige masser vil det alltid være noe fukt i gulv og nedkant på vegger.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, benkeplate i stein med benkebeslag av kompositt. Det er installert kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, induksjon koketopp, komfyrvakt, stekeovn med damp funksjon, og vinskap. Innredningen og hvitevarer ble installert i 2015, ny benkeplate av stein ble montert i 2021.

Årstill: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er en løs del inne i vinskabet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinskabet må repareres eller byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er et toalettrom i kjelleren, det er malt betonggulv, malte murvegger og malt panel i himlingen. Rommet er utstyrt med nytt toalett og en eldre servant uten vanntilførsel.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

Rommets overflater er generelt i dårlig stand.

Servant har ikke vanntilførsel og er trolig fra opprinnelig byggeår, bør byttes.

Rommet har kun naturlig ventilasjon via vindu, vinduet anbefales ikke brukt da det ligger under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler å fjerne vinduet og montere mekanisk avtrekk i rommet samt etablere tilluft under dør eller med ventil i døren. Overflater må oppusses og servant må byttes og det må etableres vanntilførsel.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er byttet ut og består av rør i rør system, fordeler stokk er plassert på vegg i kjeller uten bruk av skap. Anlegget er utskiftet over flere år etter hvert som kjøkken og baderommene er blitt oppusset/renovert. Det vil si i tidsrommet 2015 til 2023.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Manglende system for bortledning av eventuelt lekkasjevann vil medføre at vann vil renne ut på kjellergulvet.

Konsekvens/tiltak

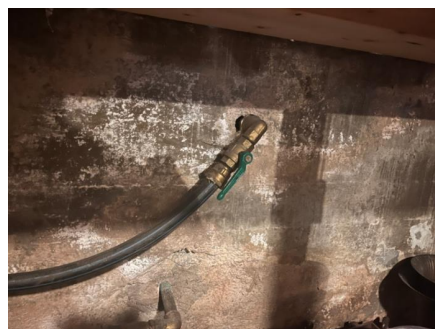
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det må gjøres tiltak for å lede lekkasjevann fra rør i rør system til sluk og det må monteres tettemuffer på varerør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler tettemuffer



Innvendig stoppekran



Fordeler stokk for vann



Vannmåler

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsanlegget er utført med plastrør som er byttet ut i årene 2015-2023 da kjøkken og badene ble oppgradert. Fra ca midt på veggen på toalettrommet i kjeller og under gulv i kjelleren er det ut fra tilgjengelige opplysninger og det som er synlig over gulvet malmrør med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Røranlegget som er utført med malmrør har oppnådd forventet levetid og må påregnes byttet på relativt kort sikt. Et malmrør som ikke er i bruk kommer opp av gulvet, midlertidig tettet med en flaske.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avløpsanlegget under betonggulvet og litt opp på vegg i toalett rommet må påregnes byttes på sikt. Anbefaler rørinspeksjon for avklaring av tilstand. Kostnad for kontroll medtatt, ikke utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



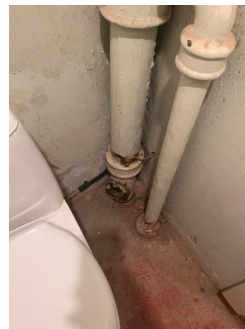
Jernsluk i vaskekjeller.



Utskiftet anlegg fra dette punktet.



Rør som ikke er i bruk kommer opp av gulvet



Stakeluke

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og mekanisk avtrekk på kjøkken og badene.

Vurdering av avvik:

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

Manglende ventilasjon vil gi problemer med kondens på vinduer og dårlig innelima.

Konsekvens/tiltak

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

Balansert ventilasjon må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert på vegg over trapp.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Varmepumper som dette har normalt en levetid på 10 til 16 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Anbefaler å få tatt en service på anlegget, det er ikke oppgitt når dette sist er utført.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller i rom uten sluk, ca 300 liter, 2016 modell.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke etablert avrenning fra bereder som leder lekkasjevann til sluk, vann vil renne ut på kjeller gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000



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 bygnings sakkyndig 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.

Tilstandsrapport

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 56A hovedsikring og 15 underkurser hvorav 2 stk 25A, 1 stk 20A, 4 stk 16A, 6 stk 15A og 2 stk 10A kurser.

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.
1932 Deler av anlegget kan være fra byggeåret, men dette er usikkert. Det meste av anlegget byttet etter 2015 i følge eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Arbeidene er utført av O.Hansens eftf.as og Eisenberg elektro
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er fremvist samsvarserklæringer på arbeidene.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Anlegget hadde sist tilsyn av DLE den 14.5.24 uten anmerkninger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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?
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 Det er ingen åpenbare feil på anlegget, men på grunn av alder på deler av anlegg og manglende kunnskap på området anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Eldre anlegg.

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 bygnings sakkyndig 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.

Det er installert røykvarslere i boligen som er tilkoblet alarmsentral.
Slukke apparat er straks 10 år gammelt og bør byttes.

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen ble byttet i 2022 på de sider av bygningen der grunnmur er tilfylt, det er ikke gjort tiltak på nedside(sørside) av boligen, usikkert om det er noen drenering der.

I forbindelse med dette ble det lagt vorteplast på grunnmuren.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vorteplasten er ikke avsluttet med tilhørende topplst, dette medfører at det kan komme vann inn bak vorteplasten.

Det bør gjøres tiltak på nedsiden av boligen for bortledning av vann, det vil medføre mindre fuktopptrekk i grunnmuren på den siden.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avviket må det legges drenering på nedsiden og montere topplst på vortenplasten.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er av betong, normalt på oppføringstiden ble det benyttet en del sparestein. Det er ingen synlige steinreir på innside av muren som følge av dette.

TG 2 Forstøtningsmurer

Det er oppført støttemurer på nord og sørside av bygningen, disse er av betong og har noe sprekker og skjevheter. Det er oppført mur av granittstein langs innkjørsel og på nedsiden av boligen rundt terrassen.

Vurdering av avvik:

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

Muren på sørside har enkelte mindre sprekker og er noe skjev. Det vurderes ikke som nødvendig med tiltak på kort sikt, det er ikke montert rekkverk på muren, men det er ikke krav til dette.

Muren på nordside langs gate har større sprekker og er noe skjev, det vurderes heller ikke her som nødvendig med tiltak på kort sikt, utover det visuelle inntrykket.

Det er ikke montert rekkverk på muren langs innkjørselen, dette medfører risiko for fallskader.

Konsekvens/tiltak

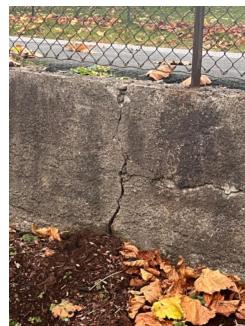
- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det monteres rekkverk på muren langs innkjørsel.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler rekkverk



Sprekk i mur mot gate.

TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terreng som skrår mot sør.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen.

Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

Fallforholdene er ikke tilfredsstillende rundt hele bygningen, det er fall inn mot grunnmuren på deler av nordsiden.

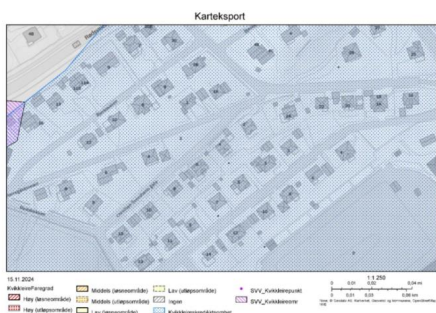
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er anbefalt at terreng inntil grunnmur skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmuren, dette er ikke tilfredsstillende rundt hele bygningen her. Må utbedres for å lukke avviket.

Det må utføres terreng justeringer slik at vann ikke renner inn mot grunnmuren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vann vil renne inn mot grunnmur ved trappen.

TC 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør utvendig er utført med plastrør fra henholdsvis 1992 og 2000. Det foreligger ferdigattest for arbeidene med utskifting. Det er anmerket at det ikke er laget ny anborring på vannledning i gate, den gamle ble brukt på nytt.

Årstall: 1992

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Vannledningen er eldre enn 25 år og har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Avløpsrør er straks 25 år som er normalt vurderes som halvparten av forventet levetid på slike 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig stoppekran



Utvendig stoppekran

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 950 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 650 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 650 000
------------------------------------	------------	------------------

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?

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 branncelleindeling

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 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	60			60		2	62
1 Etasje	74			74			74
Kjeller	67			67	28		67
SUM	201				28	2	203
SUM BRA	201						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Kontor , Garderobe		
1 Etasje	Entré , Trapperom , Bad , Hall m/trapp , Kjøkken , Stue		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom , Toalettrom , Bod , Verksted , Vaskekjeller		

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal med lav himlingshøyde (ALH) er det arealet som trekkes ut i henhold til måleregler ved skråtak og medtas ikke som målbart areal selv om det er gulvareal der.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er kun fremvist en plantegning av 1 etasjen som er fra byggeåret 1932, denne stemmer ikke med slik boligen er innredet nå.

Endringene er ikke søknads pliktige.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Etasjehøyde i kjeller varierer fra 2,2 til 2,26m.
Det bør monteres rømningsstige utenfor rømnings vinduene, men det er ikke et krav før det blir over 5 meter høyde fra underkant av vinduet.

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	134	67

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.11.2024	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Stig Fredrik Sandman	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	62	407		0	788 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse

Christian Svendsens gate 2

Hjemmelshaver

Friberg Klara Sofia, Sandman Stig Fredrik

Kommentar

Areal på tomten er oppgitt som usikkert i matrikkelrapport.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommens beliggenhet er meget sentral like på oversiden av Halden stadion med utsikt ut over sjøen og Fredriksten Festning. Det er kun noen minutters gangtid til Tista senteret og Halden sentrum.
Eiendommen ligger i et rolig boligområde med kort vei til skoler og barnehage og generelt lite biltrafikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i sentrumsplanen, gjeldende fra 9.3.2017

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og noe beplantning, gruset innkjørsel med parkeringsplass.
Eiendommen ligger i terreng som skrår mot sør, sørøst.

Tinglyste/andre forhold

Bestemmelser om kloakkledning tinglyst 23.5.2000

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 658 800	2024	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.
Formuesverdi	År	Kommentar
896 486	2023	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2015	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind LO favør	17114871			
Kommentar				
Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.10.2024		Gjennomgått	5	Nei
Grunnbokutskrift	14.11.2024		Gjennomgått	2	Nei
Grunn og lednings kart	23.10.2024		Gjennomgått	2	Nei
Brannforebyggende enhet	23.10.2024	Siste tilsyn utført 17.11.2021 Siste feiing utført 17.4.2019	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger		Det er fremvist en plantegning av 1 etasjen datert i 1932	Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplaner	09.03.2017		Gjennomgått	29	Nei
Ferdigattest rehabilitering av pipe	16.02.2021		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest utvendig avløpsanlegg	23.08.2000		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest ny vannledning	10.11.1992		Gjennomgått	1	Nei
Målebrev		Ikke datert	Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport	23.10.2024	Areal på tomten er oppgitt som usikkert	Gjennomgått	2	Nei
NVE	15.11.2024		Gjennomgått	1	Ja
Elvia	24.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Område analyse	23.10.2024		Gjennomgått	3	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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/PC1067>

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


Karteksport





15.11.2024


Kvikkleirefaregrad


 Høy (løsneområde)

 Høy (utløpsområde)

 Middels (løsneområde)

 Middels (utløpsområde)


 Lav (løsneområde)

 Lav (utløpsområde)

 Ingen

 KvikkleireskredAksomhet

 SVV_Kvikkleirepunkt

 SVV_Kvikkleireomr

1:1 250

0 0,01 0,02 0,04 mi

0 0,01 0,03 0,06 km

None; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap; NVE