

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Sørliveien 71, 1788 HALDEN
 HALDEN kommune
 gnr. 4, bnr. 1, fnr. 101

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 14.05.2025

Rapportdato: 13.06.2025

Oppdragsnr.: 19972-1808

Referansenummer: GV1578

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard Hansen**
Ingeniør og takstmann

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen

Uavhengig Takstingeniør

post@inghhansen.no

402 23 246



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • tilleggbygg 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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig beliggende på Berg i Halden kommune.
Festet tomt opparbeidet med gruset gårds plass, gressplen, terrasse, trær og busker.

Innvendig har eier utført panelplater i 2.etg i 2015.
Utført overflate oppussing i 2015-2017.
Skiftet laminatgulv og malt vegger på det minste soverommet i 1.etg i 2025.
Begge gangene i 1.etg er malt i 2025.
Eldre badrom i begge etasjer.
Det er påbegynt arbeid for innredning av kjelleren.

Utvendig er betongstein fra 2001.
Samt at det er skiftet en del vinduer over tid,
Stedvis noen områder med behov for vedlikehold/utbedringer.

Eldre dobbel garasje på eiendommen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av stål.

Eldre takrenner fra byggeåret på overbygget ved inngangspartiet.
Veggene har bærende konstruksjon av murblokker utvendig pusset.
Vindskier og gesimskasser av trekonstruksjon.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordtak.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
PVC vinduer 2-lags islerglass fra 2015.

Balkongdør med brystning og 2-lags islerglass fra 2011.
Isolert utgangsdør med 2-lags islerglass.

Terrasse i trekonstruksjon oppført i 2015.
Betongterrasse er fra byggeåret.

Betongtrapp med smijerns rekkverk ved inngangen.
Enkel tretrapp ned fra terrassen på to sider.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Utført panelplater i 2.etg i 2015.
Utført overflate oppussing i 2015-2017.
Skiftet laminatgulv og malt vegger på det minste soverommet i 1.etg i 2025.
Begge gangene i 1.etg er malt i 2025.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe.
Sotluke plassert i kjeller.
Ingen ildsted i boligen.

Lakkert tretrapp fra byggeåret med rekkverk på en side.
Håndløper mot vegg

Betongtrapp fra byggeåret ned til kjeller.

Innvendig har boligen malte glatte dører. Flere av dørene er fra

byggeåret.
Formpresset innerdør av typen 3-speils til soverom i 1.etg.
Finert eldre dør til kjellernedgang.
Innerdører til leilighetene med brann-/lydklassifisering.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Eldre badrom innredet med belegg på gulv og glassfiberstrie på vegger.
Innredet med servantinnredning, dusjkabinett og frittstående toalett.
Opplegg for vaskemaskin
Oppvarming via panelovn på vegg.
Ventil for utlufting i tak.

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

Bad

Det er eldre badrom med belegg på gulv og badromsplater på vegger.
Innredet med servantinnredning og dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Oppvarming via stråleovn på vegg.
Utlufting via nedtrekksluke på vegg.
Det er skiftet toalett, dusjkabinett og dusjarmatur i 2020.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate.
Fliser på vegg over benk.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl-/fryseskap.
Normal standard.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Glassplate på vegg over kum og platetopp.
Kjøkkeninnredning er fra 2015 iflg eier.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Det er avløpsrør av plast.
2 stk VVB plassert i kjeller på 200 liter hver.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Åpent og skjult elektrisk anlegg.
El.skap er plassert i trappgang i 2.etg.
1.etg: 40A hovedsikring og 9 fordelingskurser på 20A/5*16A/3*10A med automatsikringer.
2.etg: 40A hovedsikring og 6 fordelingskurser på 20A/3*16A/2*10A

Beskrivelse av eiendommen

med automatsikringer..

Røykvarsler i begge etasjer.
Brannslukningsapparat i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Dreneringen er fra 2013.
Bygningen har betonggrunnmur.
Eiendommen skråner svakt mot sør.

Utvendige avløpsrør er av plast iflg eier.
Utvendige vannledninger er av plast iflg eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av boligen.

Det er ikke utført noe søknad om bruksendring av kjeller.
Kjelleren er derfor ikke godkjent som oppholdsareal

Garasje

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

Det foreligger ligger kun tegning av to fasader og situasjonskart fra 1963.

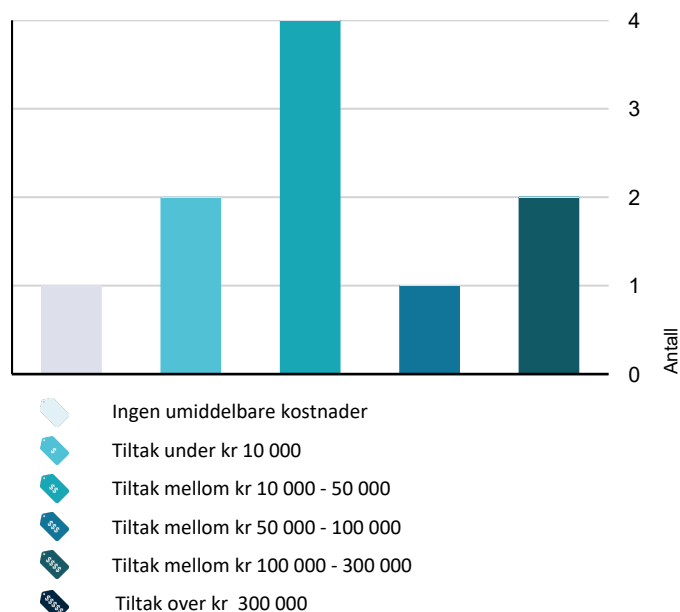
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1954

Standard

Eneboligen innehar en enkel eldre standard på de rommene som ikke er oppusset.

De rommene som er oppusset har en normal standard.

Vedlikehold

Baderommene har en alder og standard som tilsier at dem er modne for renovering.

Det er påbegynt for innredning av kjeller.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Iflg tidligere finn annonse er betongstein skiftet i 2001.

Taket er besiktiget fra bakkenivå pga høyden opp til gesims.

Overbygget på inngangspartiet er båndtekket, trolig fra byggeåret. Overbygd terrasse har plastplater av eldre dato.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ukjent om undertak, lekter og sløyfer ble skiftet samtidig med betongstein.

Taktekke på overbyggene har en alder og tilstand som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser for å avdekke alderen på undertak, lekter og sløyfer.

For å avdekke om dette ble skiftet i 2001 eller om det er gammelt.

Taktekkene på overbyggene har en tilstand og alder som tilsier at dem har behov for å skiftes.

! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag av stål er antatt skiftet 2001 samtidig med taktekket.

Nedløpsrør er skiftet i 2015 iflg eier.

Eldre takrenner fra byggeåret på overbygget ved inngangspartiet.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Ved utskiftning av taktekket i 2001 var det krav til snøfangere der hvor folk ferdes.

Det er registrert områder hvor maling flasser og noe løse toppbordbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utføre vedlikehold og lokale utbedringer der hvor maling flasser og det er skader på beslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bærendekonstruksjon av murblokker utvendig pusset.

Vindskier og gesimskasser av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert områder med mindre sprekker/riss på muren.

Gesimskasser og vindskier har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre fasadevask og maling slik at levetiden på gesimskasser og vindskier blir bevart.

Riss/sprekker i mur kan utbedres ved lokale utbedringer. Slike riss/sprekker kan overtid medføre til fukttinnsig som medfører til frostsprengning på murpuss. Må derfor utføres utbedringer.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordtak.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert en del svertesopp på bordtak på loftet.

Dette oppstår pga ikke tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen samt eldre/ingen dampspærre i himling mot loft.

Dette medfører til et stort damptrykk, som medfører til kondensering på bordtak når det er kuldeperioder.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Med hensyn til omfanget må det forventes å utføres utbedringer angående dette med tiden.
Ved utskiftning av taktekket anbefales det å montere et dampåpent undertak.
Ved oppussing av 2.etg bør det monteres dampsperre i taket mot loftet.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer i 1.etg mot sør er fra 1979, forøvrigt er vinduer skiftet i 1999 og 2011.
PVC vinduer 2-lags islerglass fra 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det er generelt behov for vedlikehold av vinduer fra 1999.
Eldre beslag på stue vindu mot sør i 2.etg.
Eldre vinduer i stue har fjernet vindusvrider for de små vinduene.
Disse to vinduene er modne for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold av vinduene ved skraping og maling.
Skifte eldre beslag under stuevindu i 2.etg.

Skifte de to eldre vinduene fra 1979.

! TG 1 Dører

Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass fra 2011.
Isolert utgangsdør med 2-lags isolerglass.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon oppført i 2015.
Rekkverk i trekonstruksjon.

Betongterrasse er fra byggeåret.
Rekkverk med stål og trekonstruksjon kledd med fasadeplater.
Rekkverkshøyde på 84 cm.

Vurdering av avvik:

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

Registrert avskalning av betong og korrodering av armeringsjern.
Dagens krav til rekkverkshøyde er 1 meter.
Eldre standard på rekkverk og overbygd takkonstruksjon.

Skjevheter på mark terrasse mot sør, samt på levegger som er oppført.
Behov for vedlikehold av levegger.

Konsekvens/tiltak

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

Det er behov for vedlikehold og utbedringer av betongkonstruksjon på terrassen, samt at rekkverk og takkonstruksjon er moden for utskiftninger.

Ukjent fundamentering av mark terrassen, men konstruksjonen har vært utsatt for bevegelse/setninger og har derfor behov for oppretting.
Utføre oppretting av levegger, samt vedlikehold slik at levetiden blir bevart.

! TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapp med smijernsrekkverk ved inngangen.

Enkel tretrapp ned fra terrassen på to sider.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler rekkverk på begge tretrappene.
Smijernsrekkverk er utført under 90cm høyde og med lysåpninger over 10cm.

Områder med avskalning av betong.
Kjellerlem har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Montere rekkverk på begge tretrappene med hensyn til sikkerhet.

Trappen ved inngang har en alder og tilstand som tilsier at den har behov for vedlikehold.
Utføre vedlikehold av kjellerlem.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

GULV: Parkett, belegget og laminat.
VEGG: Miljøstri, panelplater, baderomsplater og trepanel.
TAK: Himlingsplater og malte slette tak.
Utført panelplater i 2.etg i 2015.
Utført overflate oppussing i 2015-2017.
Skiftet laminatgulv og malt vegger på det minste soverommet i 1.etg i 2025.
Begge gangene i 1.etg er malt i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Noe skader/ujevnheter i miljøstrie i gang i 1.etg.
Ufagnessige avslutning av laminatgulv på dører/terskler i gang i 1.etg.

Sprekk i plateskjøter i twk på lite soverom i 1.etg.
Skjolder i tak på det store soverommet i 1.etg pga flekkmalning.
På foring til soveromsdør på kjøkkenet er det registrert tidligere svelling.

Merke i tak etter tidligere fastskap på lite soverom i 2.etg.
Manglende overgangslist på gulv ved terskler mot kjøkken og stue.
Det er fuktskader på panelplater på vegg ved kum på kjøkkenet i 2.etg.

Stedvis knirk i gulvkonstruksjonen i boligen.
Manglende avslutning av hjørner på panelplater på kjøkken i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Den største retningsavviket er målt på det store rommet i kjeller hvor det er målt 4cm retningsavvik.

Målt 15mm på inntilliggende rom..

I 1.etg er det målt 25mm retningsavvik i gang og 15mm på det største soverommet.

I 2.etg er det målt 20mm på hovedsoverom og 15mm på det minste soverommet.

På de øvrige rommene i boligen det har blitt utført stikk kontroll er retningsavvikene noe mindre.

Konsekvens/tiltak

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

Ved oppussing/renovering av boligen kan det vurderes om det skal utføres avretting av gulvkonstruksjonen.

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.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad av radongass.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å gjøres målinger slik at radonnivået i boligen blir avdekket.

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Sotluke plassert i kjeller.

Ingen ildsted i boligen.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Sotluke i kjeller er slammet igjen og er derfor ikke mulig å åpne på befaringsdagen.

Røykrør er derfor ikke vurdert.

3 sider av pipevanger er kledd inn i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Så lenge det ikke er installert ildsted i boligen er det ikke behov for tiltak.

Men skal det installeres ildsted må det gjøres tiltak.

Det må også forventes at pipeløpet må rehabiliteres med tiden pga alder, hvis ildsted skal monteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

! TG 3 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp fra byggeåret med rekkverk på en side. Håndløper mot vegg

Betongtrapp fra byggeåret ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Trapp til 2.etg har rekkverkshøyde under 90cm i 2.etg, samt at det er lysåpninger over 10cm på rekkverk. Bruksslitasje og merker på trappen pga alder.

Betongtrapp ned til kjeller har ikke rekkverk og håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke krav til utbedringer av rekkverk og håndløper på trapp til 2.etg.

Siden trappen var godkjent på oppføringstidspunktet.

Det må monteres rekkverk på trapp ned til kjeller pga sikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Flere av dørene er fra byggeåret.

Formpresset innerdør av typen 3-speils til soverom i 1.etg.

Finert eldre dør til kjellernedgang.

Innerdører til leilighetene med brann-/lydklassifisering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert brukslitasje og merker på de eldre innerdørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innerdørene fra byggeåret har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Eldre badrom innredet med belegg på gulv og glassfiberstrie på vegger.

Innredet med servantinnredning, dusjkabinett og frittstående toalett.

Opplegg for vaskemaskin

Oppvarming via panelovn på vegg.

Ventil for utlufting i tak.

Klemt belegg i plastsluk og oppkant på belegget ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke utført lokalt fall forhold til sluk.

Ingen tilluft til baderommet.

Glassfiberstrie er ikke et egnet produkt i våtsonen på badrom.

Fuktskader på fronter til servantinnredning.

Baderommet har behov for totaloppussing.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det må medregnes at baderommet må oppusses i nær framtid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.

Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.



1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Det er eldre badrom med belegg på gulv og baderomsplater på vegger.

Innredet med servantinnredning og dusjkabinett.

Opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming via stråleovn på vegg.

Utlufting via nedtrekssluk på vegg.

Det er skiftet toalett, dusjkabinett og dusjarmatur i 2020.

Det er klemt belegget i sluk og hevet vanntett terskel.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke utført lokalt fall til sluk.

Det var begrenset muligheter for besiktning av sluk pga ikke mulighet for å flytte dusjkabinett vekk fra sluket.

Vinduet er plassert i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det må medregnes at baderommet må oppusses i nær framtid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trappgang til kjeller.

Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Glassplate på vegg over kum og platetopp. Kjøkkeninnredning er fra 2015 iflg eier.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bruksslitasje/merker på innredning. Det må utføres en mer egnet løsning for fuktsikring av panelplater ved kum.

Svellet bunnplate under kum, samt tidligere fuktutsatt dekkside ved oppvaskmaskin.

Skade på laminering på endene til benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer. Montere fuktbestandige plater/materiale på vegg bak kum.

2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Normal standard.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende laminering av enden til benkeplate.

Det var krav til automatisk vannstopper på vann til oppvaskmaskin på tiden kjøkkenet ble utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre lokale utbedringer for å lukke avviket.

Montere automatisk vannstopper pga sikkerhet i forhold til vannlekkasje.

VE d en lekkasje vil en slik automatisk vannstopper begrense vannskadene.

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende rister under ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere manglende rister under ventilator slik at funksjonen til ventilator blir opprettholdt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Arbeidet som er utført med røropplegg i kjeller er utført av fagmann men ikke rørleggerfirma iflg eier. Deler av løsningene er provisoriske.

Konsekvens/tiltak

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

Få utførelse kontrollert av rørleggerfirma.

I forbindelse med renovering av badrom må vannledninger skiftes ut.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Arbeidet som er utført med røropplegg i kjeller er utført av fagmann men ikke rørleggerfirma iflg eier.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tiltak:

Få utførelse kontrollert av rørleggerfirma.

I forbindelse med renovering av badetrom må avløpsrør/sluk skiftes ut.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler utlufting på oppholdsrommene i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Montere lufteventiler på oppholdsrom for å sikre god utlufting av konstruksjonen og et godt innklima.

Andre VVS-installasjoner

Det er montert et provisorisk toalett i kjelleren.

Varmtvannstank

2 stk VVB plassert i kjeller på 200 liter hver.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Den ene VVB er over 20 år gammel.

Konsekvens/tiltak

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

Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe plassert på det store soverommet i 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen er defekt iflg eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmepumpe må skiftes hvis det skal tas i bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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.

Åpent og skjult elektrisk anlegg.

El.skap er plassert i trappegang i 2.etg.

1.etg: 40A hovedsikring og 9 fordelingskurser på 20A/5*16A/3*10A med automatsikringer.

2.etg: 40A hovedsikring og 6 fordelingskurser på 20A/3*16A/2*10A med automatsikringer.

Eier har ikke utført noe vesentlig med anlegget i senere tid.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Nei Eiert har utført noe mindre arbeid selv på det elektriske anlegget.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 09.06.2011.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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 anbefales å utføre el.kontroll siden det ikke foreligger dokumentasjon på hele det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det er løse kabler i kjeller pga oppussing/innredning

Oppgitt prisestimat er kostnad for utførelse av el.kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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.

Røykvarsler i begge etasjer.
Brannslukningsapparat i begge etasjer.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2013.
Drenering er ikke lagt rundt hele inngangspartiet.
Utført løsning med isodren iflg eier.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Manglende drenering rundt hele inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal det utføres en komplett ny drenering må det dreneres rundt inngangspartiet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen skråner svakt mot sør.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast iflg eier.
Utvendige vannledninger er av plast iflg eier.
Det er kun et gammelt jernrør under grunnmur.
Det er septiktank med overløp til grøft.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Ukjent alder på røropplegget.

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.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Skal nøyaktig tilstand avdekkes på rørene må det utføres kamerainspeksjon.

Tilstandsrapport

! TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong iflg eier.

Vurdering av avvik:

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

Septiktanken er ikke kontrollert av undertegnede, tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

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

Det må forventes at i løpet av årene fremover må septiktank kobles ut og boligen tilknyttes offentlig avløp.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1953

Kommentar

Standard

Garasjen innehar en eldre standard.

Vedlikehold

Behov for vedlikehold og utbedringer av garasjen.

Beskrivelse

Eldre garasje oppført med betonggulv.

Bærendekonstruksjon av murblokker med utvendig og innvendig pusset overflater.

Saltak antatt oppført med tresperrer utvendig tekket med stålplater.

Ny himling innvendig i garasjen i 2014.

Nyere leddporter med portåpner.

Eldre trevindu fra byggeåret.

Garasjen har en eldre standard så vedlikehold og utbedringer må medregnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

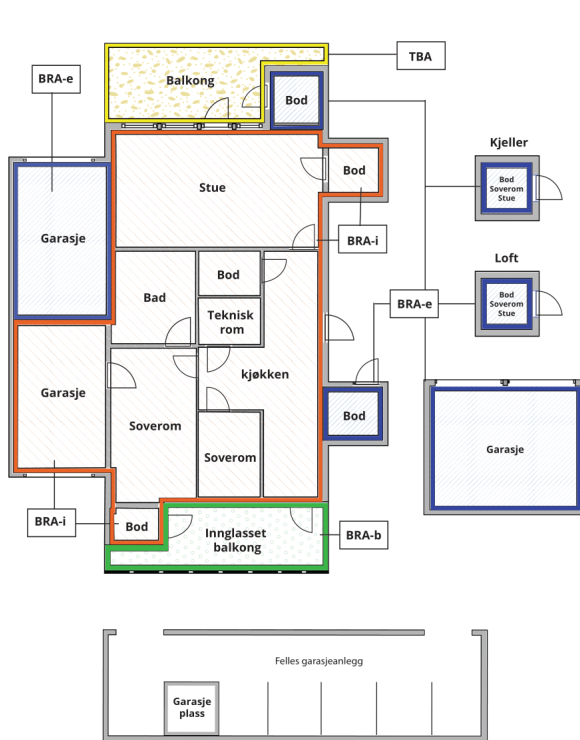
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass 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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	64			64	
1.etasje	71			71	67
Kjeller	73			73	
SUM	208				67
SUM BRA	208				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Gang, Gang 2, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Stue, Bad		
1.etasje	Gang, Gang 2, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Bad, Stue		
Kjeller	Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av boligen.
Det er ikke utført noe søknad om bruksendring av kjeller.
Kjelleren er derfor ikke godkjent som oppholdsareal

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ligger kun tegning av to fasader og situasjonskart fra 1963.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	170	38
Garasje	0	29

Kommentar

Tomannsbolig

Det er utført en skjønnsmessige fordeling av P-rom og S-rom på det ene rommet som både brukes til lagring og gang.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Kent Joakim Hoel Jonasson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	4	1	101	0	1128 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt				Neste justering		Utløpsdato
Sørliveien 71					01.05.2026		
Hjemmelshaver							
Jonasson Kent Joakim Hoel							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sørliveien 71 ligger i Berg i Halden kommune.
Eiendommen har utsikt mot nærområdet og normale solforhold.
Kort avstand til Berg skole, butikker, barnehage og turmuligheter.
5 km til Halden sentrum.
4 km til påkjøringen til E6.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft iflg eier.

Regulering

Eiendommen er uregulert. Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035 er derfor gjeldende.
Avsatt til bebyggelse og anlegg.

Om tomten

Festet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, terrasse, trær og busker.

Tinglyste/andre forhold

Eier kjenner ikke til at det foreligger noe rettigheter på eiendommen.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 046 800	2025

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Skifteoppgjør ved samlivsbrudd

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Festeopplysninger	05.06.2025		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger garasje	15.06.1963		Gjennomgått	1	Nei
Kommunale avgifter	06.05.2025		Gjennomgått	2	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2025	
2	13.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 funksjonsprøving 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/GV1578>

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