

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Asakåsen 28, 1764 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 82, bnr. 62

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m<sup>2</sup> BRA-i: 165 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.06.2024

Rapportdato: 25.06.2024

Oppdragsnr.: 12218-1379

Referansenummer: MG5430

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



**TAKST**  
**FAG AS**



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstfag AS

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

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



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (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.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over et plan med krypkjeller og loft.  
Boligen er i forholdsvis god stand med tanke på alder og bruk.  
Det bør likevel tas med i vurderingen at det er bygningsdeler som har alder som gjør at vesentlige deler av antall levetid har gått. Tekniske installasjoner trenger jevnlig service og vedlikehold.

## Enebolig - Byggeår: 2015

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Undertak av armert plast med lekter og sløyfer.  
Tekket med ståplater.  
Takrenner, nedløp og beslag av overflatebehandlet stål.  
Stigtrinn til pipe montert.

Vegger av bindingsverk av tre, med 20 cm mineralull.  
Stående, malt kledning av tre.

Saltak med prefabrikerte takstoler i tre. Isolert i undergurt.  
Lufting i raft og ventiler i gavl.  
Tilgang til kaldtloft via luke utvendig i gavl.

Isolerglassvinduer i trerammer.  
Inngangsdør i tre med lite glassfelt.  
Terrassedør i treverk med isolerglass.

Stor terrasse i impregnert trevirke med malt rekkverk, utenfor stue.  
Det er en luke i gulvet som gir tilgang til filter og pumpe til bassenget.  
Det er basseng og en takoverbygget plass på terrassen.  
Bassenget er bygget i stål med duk.  
Varmepumpe luft/vann montert på plattingen.  
Bassenget er tilkoblet et avløpsrør, trolig overvann.  
Hellelagt uteplass ved gårdsplass.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.  
Veggene har tapet og malte plater.  
Innvendige tak har himlingsplater.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Krypkjeller under bolig. Luke i gulv på bod.  
Synlig plast på grunn. Synlig lekter og impregnerte plater.  
Ventiler i mur.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Vaskerom

Veggene har baderomsplater på en vegg og våtromstapet/belegg på resten.  
Taket har himlingsplater.  
Gulvet har vinylbelegg med oppbrett langs vegg.  
Fall målt til 15 mm lokalt fall ved sluk og 10 mm fra gulv ved innvendig dør til sluk.  
25 mm målt fra gulv ved ytterdør til sluk.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Innredning med kum, tørkeskap og vaskemaskin.  
Vaskemaskinen er direkte tilkoblet avløp.  
Det er mekanisk avtrekk.

### Bad 1

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.  
Gulvet har vinylbelegg med oppbrett langs vegg.  
Det er lagt elektriske varmekabler under belegget.  
Fall målt til 10 mm fra gulv ved dør og til sluk.  
Lokalt fall, ellers tilnærmet flatt.  
Det er plastsluk under dusjkabinettet og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.  
Det er mekanisk avtrekk.

### Bad 2

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.  
Gulvet har vinylbelegg med oppbrett langs vegg.  
Rommet har elektriske varmekabler.  
Fall målt til 20 mm fra gulv ved dør og til sluk.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.  
Det er mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.  
Det er fliser på vegg over benken.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er besiktiget i rørskap.  
Hovedstoppekran er plassert på vaskerommet.  
Det er montert en stålkasse over.  
Det er avløpsrør av plast.

Mekanisk avtrekk-system integrert NIBE F750  
Avtrekkspumpe.  
Ventiler i vegg under vindu bak radiatorer.

Varmtvannstanken er innebygget i  
varmepumpen. Det må beregnes jevnlig  
vedlikehold, service og filterbytte.  
Det er montert Nibe avtrekksvarmepumpe NIBE  
F750 (luft-til-vann) tilkoblet radiatorer.

Sikringssskap med 20 kurser, hovedsikring på 40  
amp og digital måler.  
Skapet er plassert på vaskerommet.  
Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke  
funksjonstestet.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenerende masser.  
Ringmurselementer med krypkjeller og stubbloft.  
Utvendig pusset.  
Det er etablert en støttemur i granitt på den  
asfalterte gårdsplassen.  
Tilnærmet flat tomt med synlig grunnfjell.  
Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).  
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 5 750 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Terrasse, støttemur, basseng og takoverbygg fremkommer ikke på tegninger. Disse er trolig ikke byggesøkt.

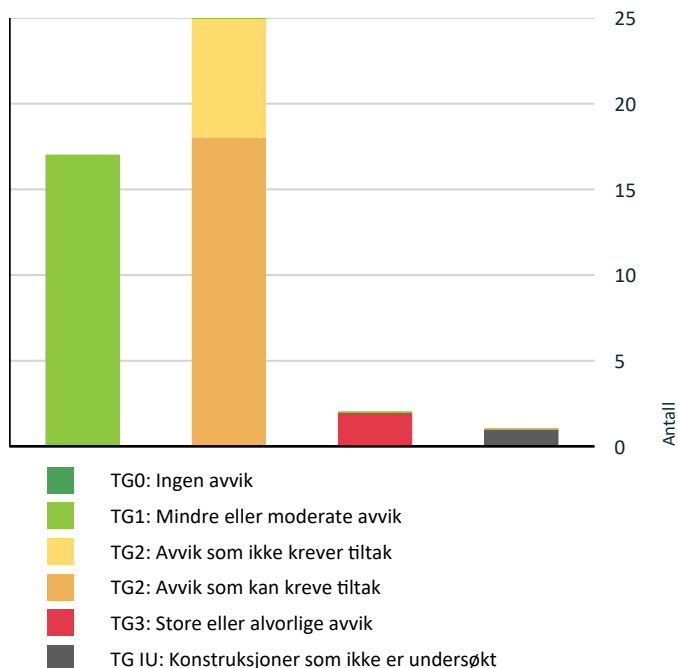
## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Garasjen er trolig meldt inn til kommunen. Det foreligger ikke tegninger. Garasjen er ikke søknads-pliktig.

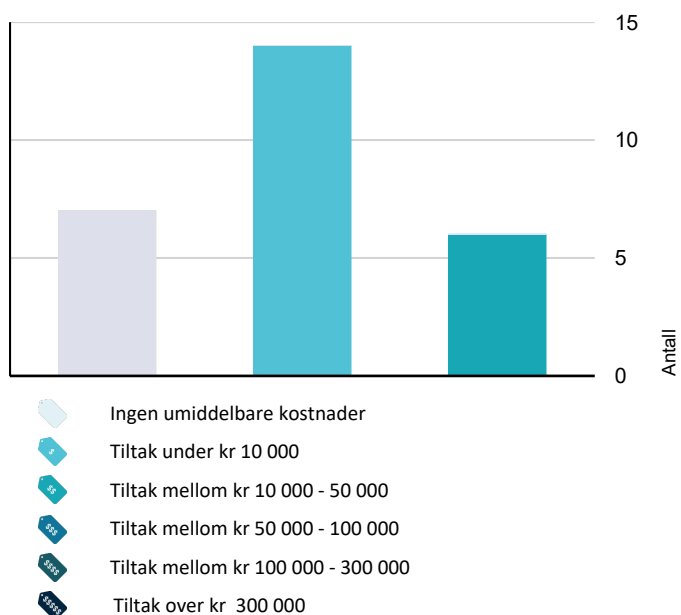
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

2015

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Normal standard

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold

### Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	-2024, malt boligen utvendig. (egeninnsats)
2020	Modernisering	Pusset opp noen overflater innvendig. (egeninnsats)
2023	Modernisering	Skiftet duk på bassenget.
2018	Modernisering	Varmepumpe på bassenget. (ihht tidligere takst)
2020	Tilbygg	Bygget ut terrasse og satt opp et takoverbygg. (egeninnsats)
2023	Modernisering	Skiftet noen dyser på bassenget. (egeninnsats)
2022	Modernisering	Byttet sirkulasjonspumpe og sandfilter på basseng.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undertak av armert plast med lekter og sløyfer.  
Tekket med stålplater.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av overflatebehandlet stål. Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.  
Stigtrinn til pipe montert.

### Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### TG 2 Veggkonstruksjon

Det er bindingsverk av tre, med 20 cm mineralull.  
Stående, malt kledning av tre.

### Vurdering av avvik:

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

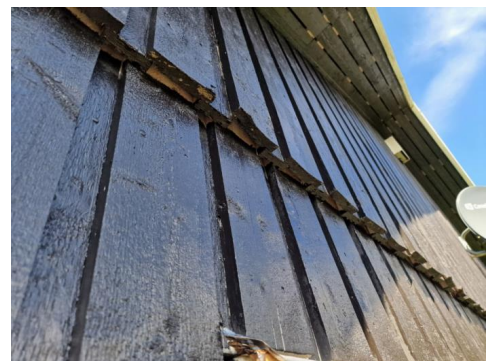
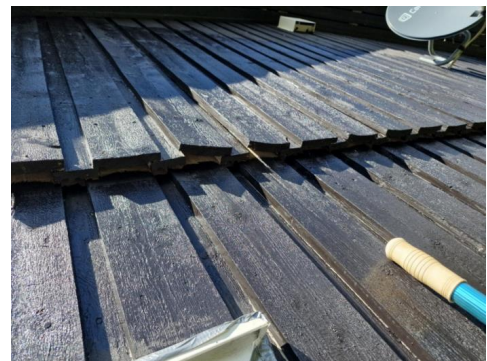
Det er noe vridning/kuving av panelbord, spesielt ved døren til vaskerommet.

### Konsekvens/tiltak

• Musesperre må etableres.

Det må beregnes jevnlig vedlikehold og oppgraderinger av kledning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak med prefabrikerte takstoler i tre. Isolert i undergurt.  
Lufting i raft og ventiler i gavl.  
Tilgang til kaldtloft via luke utvendig i gavl.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig insektsnetting i luftespalter i gesimskasser.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Insektsnetting bør monteres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer i trerammer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er en skade på tetteliste på vindu på kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Skadet tetteliste bør skiftes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 2 Dører

Inngangsdør i tre med lite glassfelt.  
Terrassedør i treverk med isolerglass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er noe utgliding i treverk på terrassedøren.

#### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrasse i impregneret trevirke med malt rekkverk, utenfor stue.  
Elektrisk terrassemarkise montert.  
Det er en luke i gulvet som gir tilgang til filter og pumpe til bassenget.

Det er basseng og en takoverbygget plass på terrassen.  
Bassenget er bygget i stål med duk.  
Varmepumpe luft/vann montert på plattingen.  
Bassenget er tilkoblet et avløpsrør, trolig overvann.  
Det bør beregnes jevnlig vedlikehold av slike installasjoner.

Hellelagt uteplass ved gårdsplass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket mot fronten av hagen er noe løst og det er noen skjevheter.  
Takoverbygget er trolig ikke dimensjonert for dagens snølast.  
Det er noen skjevheter på gulvet, spesielt ved vaskeromsdøren.

Det er noen ujevnheter og skjevheter på steinlagt område.

Det er ikke fremlagt noen utslippstillatelse på bassenget.

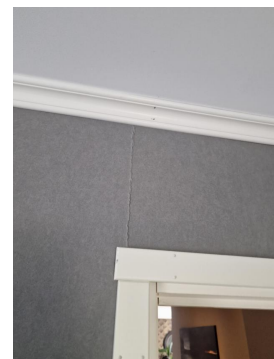
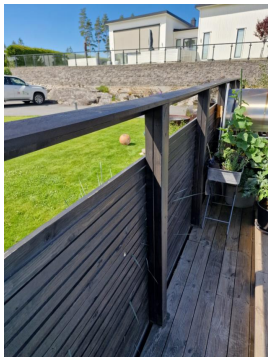
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes noe oppgraderinger. Bæringen på takoverbygget må undersøkes og eventuelt utbedres.  
Terrasse, tak og basseng bør søkes inn.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen sprekker/løse skjøter i tapetet.  
Noen hull rundt rør til radiatorer. Noe trapping i gulvskjøter.  
Det mangler en listebit ved kjøleskapet.  
Det mangler propper i karmen på innedører.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet.

Planavvik på 10 mm målt i stue, og 5 mm i soverom målt med laser over hele gulvet.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Radon

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt. Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon. Radonsikring krav fra byggeår. Skal være ivaretatt.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er innhentet rapport fra feier. Denne viser at det ikke er registrert noen pipe eller ildsted.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør meldes inn, slik at man får jevnlig feiing og kontroll.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Kryp Kjeller

Krypkjeller under bolig. Luke i gulv på bod. Synlig plast på grunn. Synlig leker og impregnerte plater. Ventil i mur.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe begrenset tilgang for inspeksjon i krypkjeller, spesielt under dragere.

Det kan forekomme oppsamlinger av vann på fjell.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krypkjellere er en risikokonstruksjon som må jevnlig overvåkes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

### ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater på en vegg og våtromstapet/belegg på resten.

Taket har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen skader på takess. Synlig spikring.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppbrett langs vegg. Fall målt til 15 mm lokalt fall ved sluk og 10 mm fra gulv ved innvendig dør til sluk. 25 mm målt fra gulv ved ytterdør til sluk.

### Vurdering av avvik:

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

Noe motfall ved innvendig dør.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med kum, tørkeskap og vaskemaskin.  
Vaskemaskinen er direkte tilkoblet avløp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skapdøren på høyskapet er noe skjev. Noe svelling i benkeskap.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skapdøren bør justeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke hullboret da det foreligger kontrollklæring og dokumentasjon på utførelse.  
Dokumentasjon i FDV perm.

## ETASJE > BAD 1

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollklæringer.

## ETASJE > BAD 1

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hull etter skruer i veggplater bak dusjkabinettet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skruehull bør tettes med tettemasse.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD 1

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppbrett langs vegg. Det er lagt elektriske varmekabler under belegget. Fall målt til 10 mm fra gulv ved dør og til sluk. Lokalt fall, ellers tilnærmet flatt.

#### Vurdering av avvik:

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

Det mangler hjul/bryter på termostaten.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Bryter til termostat må utbedres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ETASJE > BAD 1

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk under dusjkabinettet og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettet er skrudd igjennom belegg/tettesjikt. Noe sprekker i silikon fuge i nedkant vegg plater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedre fuge i nedkant plater i våtsoner.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ETASJE > BAD 1

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe treg avrenning fra servant. Manglende silikon mellom servant og vegg. Noe svelling i bunnplate i servantskap og i sokkel på garderobeskap.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

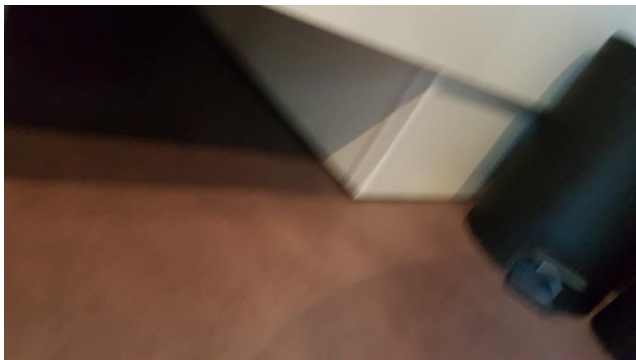
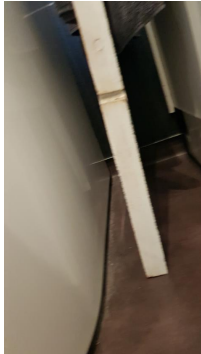
Det bør fuges med silikon bak servant.

Sokke på skap bør fjernes eller byttes med fuktbestandig materiale.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD 1

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er kun en sprekke på 2 til 3 mm under dør. Det er anbefalt med min 10 mm.

#### Konsekvens/tiltak

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

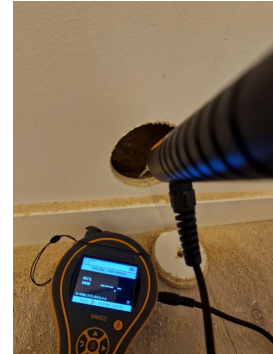
**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ETASJE > BAD 1

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra bod og inn mot badet. Det ble avdekket osb-plater inn mot bad og isolert vegg.

Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



## ETASJE > BAD 2

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollertklæringer.

## ETASJE > BAD 2

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er noe svelling i nedkant av plater bak badekaret.

Døren er i våtsonen til badekaret. Noe svelling i nedkant.

Det er noe luft bak og sprekker ved hjørnelist.

Svelling i nedkant av dørblad.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD 2

### ! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppbrett langs vegg. Rommet har elektriske varmekabler.  
Fall målt til 20 mm fra gulv ved dør og til sluk.

## ETASJE > BAD 2

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Blandebatteri og toalett er skrudd igjennom tettesjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ETASJE > BAD 2

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er noe svelling i nedkant på fronter og i bunnplate. Noe heng i dører og løse hengsler.

Det er ikke silikon mellom servant og vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD 2

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er kun en sprekke på 2 til 3 mm under dør. Det er anbefalt med min 10 mm.

#### Konsekvens/tiltak

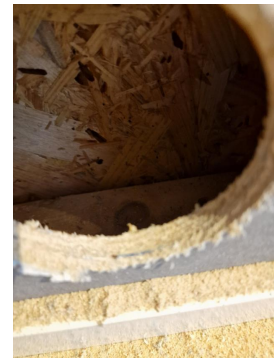
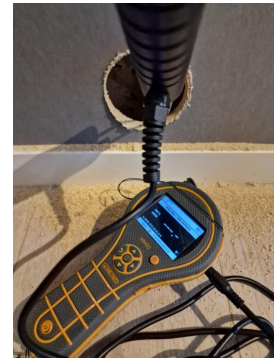
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## ETASJE > BAD 2

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra gang og inn mot våtsonen på badet. Det ble avdekket osb-plater inn mot bad og uisolert vegg. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er fliser på vegg over benken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er avvik:

Det er trapping i skjøter i benkeplaten. Neo svelling og løse skjøter. Sprekker i silikon mellom benk og vegg.

Komfyrvakt er ikke i funksjon.

Sokkelen er løs.

Det er ikke ventilering av skap over kjøleskap. Noe svelling i bunnplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen er montert ved egeninnsats av tidligere eier. Det anbefales utbedring av silikonfuge.

Komfyrvakt må undersøkes og settes i funksjon.

Ventileringen av skap med kjøleskap bør undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport



## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Hovedstoppekran er plassert på vaskerommet. Det er montert en stålkasse over.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene i benkeskap på kjøkken.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### ! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### ! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk-system integrert NIBE F750 Avtrekks pumpe. Ventiler i vegg under vindu bak radiatorer.

Service og rengjøring av ventiler må beregnes.

### ! TG IU Varmesentral

Det er en luft-til-vann varmepumpe på terrassen tilhørende basseng oppvarming. Denne er ikke tilkoblet.

Eier opplyser at den ikke har vært i bruk.



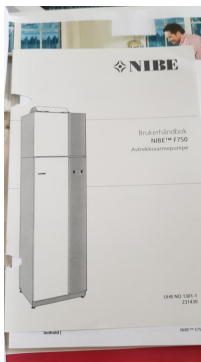
### ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er innebygget i varmepumpen. Det må beregnes jevnlig vedlikehold, service og filterbytte.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vannbåren varme

Det er montert Nibe avtrekksvarmepumpe NIBE F750 (luft-til-vann) tilkoblet radiatorer.  
Service og vedlikehold må beregnes.



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med 20 kurser, hovedsikring på 40 amp og digital måler.  
Skapet er plassert på vaskerommet.

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.  
**2015 Det er fremlagt samsvarserklæring fra elektriker fra byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja i boligmappa.no.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**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?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.**

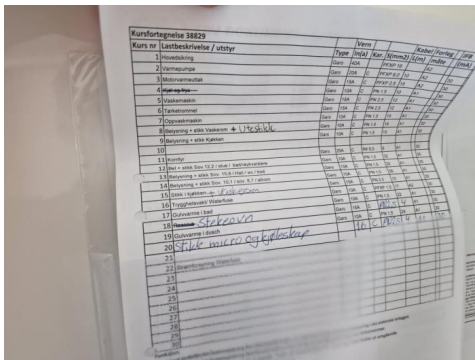
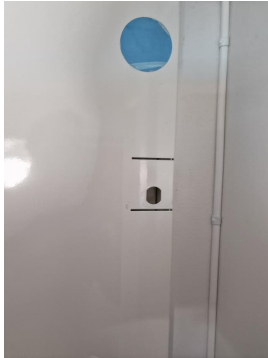
**For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.**

### Generell kommentar

Det bør tas en gjennomgang av kursfortegnelsen.  
Døren på sikringsskapet mangler lås.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Kurs nr	Lastbeskrivelse / utstyr	Typ	Antall	Merke	Beholdning	Pris	Verdi
1	1. Innredning	Opp	1	Opp	1	1	1
2	2. Veggbelegg	Opp	1	Opp	1	1	1
3	3. Gulvbelegg	Opp	1	Opp	1	1	1
4	4. Dører	Opp	1	Opp	1	1	1
5	5. Vinduer	Opp	1	Opp	1	1	1
6	6. Tak	Opp	1	Opp	1	1	1
7	7. Oppvarming	Opp	1	Opp	1	1	1
8	8. Vann	Opp	1	Opp	1	1	1
9	9. Avfall	Opp	1	Opp	1	1	1
10	10. Elektrisitet	Opp	1	Opp	1	1	1
11	11. Ventilasjon	Opp	1	Opp	1	1	1
12	12. Kjøleskap	Opp	1	Opp	1	1	1
13	13. Kjøleskap	Opp	1	Opp	1	1	1
14	14. Kjøleskap	Opp	1	Opp	1	1	1
15	15. Kjøleskap	Opp	1	Opp	1	1	1
16	16. Kjøleskap	Opp	1	Opp	1	1	1
17	17. Kjøleskap	Opp	1	Opp	1	1	1
18	18. Kjøleskap	Opp	1	Opp	1	1	1
19	19. Kjøleskap	Opp	1	Opp	1	1	1
20	20. Kjøleskap	Opp	1	Opp	1	1	1
21	21. Kjøleskap	Opp	1	Opp	1	1	1
22	22. Kjøleskap	Opp	1	Opp	1	1	1
23	23. Kjøleskap	Opp	1	Opp	1	1	1
24	24. Kjøleskap	Opp	1	Opp	1	1	1
25	25. Kjøleskap	Opp	1	Opp	1	1	1
26	26. Kjøleskap	Opp	1	Opp	1	1	1
27	27. Kjøleskap	Opp	1	Opp	1	1	1
28	28. Kjøleskap	Opp	1	Opp	1	1	1
29	29. Kjøleskap	Opp	1	Opp	1	1	1
30	30. Kjøleskap	Opp	1	Opp	1	1	1

## 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 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.

Brannslokker tilgjengelig. Røykvarslerer er ikke funksjonstestet.

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja** Det er koblet et alarmanlegg i boligen. Eier informerer om at dette ikke fungerer pr i dag. Det er montert vanlige røykvarslerer med batteri istedenfor.  
**Boligen er fra 2015 og det er krav til røykvarslerer tilkoblet strøm.**
4. Er det skader på røykvarslerer?  
**Nei**

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng\* /\*Rom under terreng

Drenerende masser.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmurselementer med krypkjeller og stubbloft. Utvendig pusset.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



### TG 1 Forstøtningsmurer

Det er etablert en støttemur i granitt på den asfalterte gårdsplassen.

### TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt med synlig grunnfjell.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Eiendommen ligger i et område markert med Hav-, fjord- og strandavsetning, tynt dekke i kartportalen til NVE og NGU.

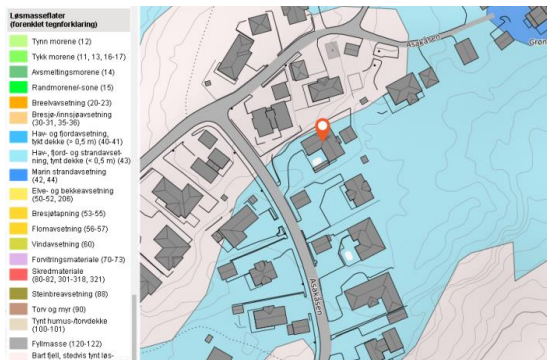
#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

2015

### Kommentar

Ihht tidligere takst

### Standard

Normal standard

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold

### Beskrivelse

Dobbelt garasje med støpt plate på mark. Oppført i reisverk av tre med grunnmur av leca.

Stålplater på tak.

Aluminiumsport med elektrisk portåpner. Led-lys montert over port.

Det er innlagt strøm og montert el-bil lader i garasjen.

Det mangler takrenne og nedløp på den ene siden. Noe manglende ferdigstilling rundt døren.

Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Begrenset lufting i gesimskasse.

### Tilbygg / modernisering

Modernisering Isolert garasjen. (egeninnsats)

Modernisering Montert el-bil lader og lagt opp strøm i garasjen. (O. Hansens eftf as)

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 270 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 430 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	360 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>330 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 760 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

# 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

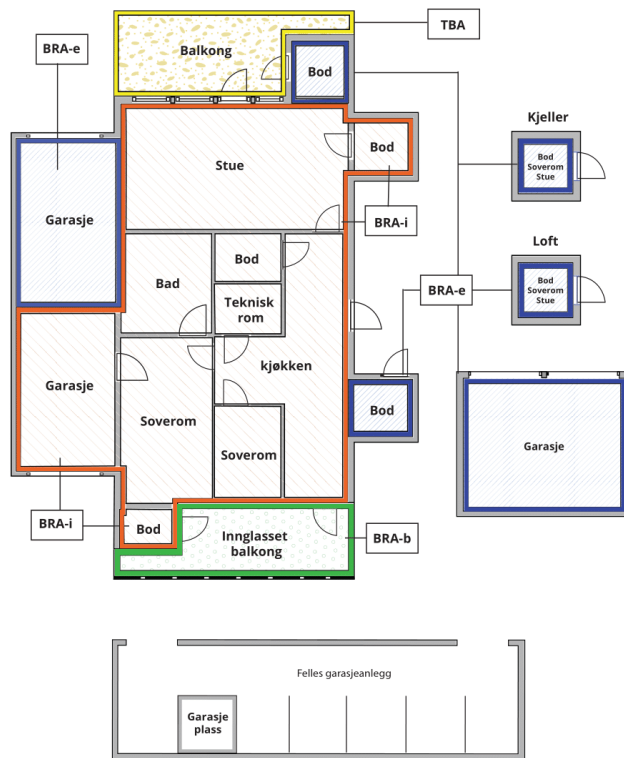
## Hva er måleverdig areal?

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)
Eksternt 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 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 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 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

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Krypkjeller							
Etasje	165			165	140		165
Loft							
<b>SUM</b>	<b>165</b>				<b>140</b>		<b>165</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>165</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller	Kryperom		
Etasje	Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, TV-stue, Vaskerom, Bad 1, Hall, Bad 2		
Loft		Uinnredet loft	

### Kommentar

Loft og kryprom er ikke måleverdig.  
Terrasse, platting og steinlagt uteplass er med som TBA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
*Kommentar:* Terrasse, støttemur, basseng og takoverbygg fremkommer ikke på tegninger. Disse er trolig ikke byggesøkt.

### 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:* Dokumentasjon ikke fremvist.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		36		36			36
<b>SUM</b>		<b>36</b>					<b>36</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>36</b>						

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Garasjen er trolig meldt inn til kommunen. Det foreligger ikke tegninger. Garasjen er ikke søknads-pliktig.

#### 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)
Enebolig	160	5
Garasje	0	36

#### Kommentar

Enebolig Loft og kryprom er ikke måleverdig.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2024	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Anna Helene Bechholm Moen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	82	62		0	1379.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Asakåsen 28

### Hjemmelshaver

Moen Anna Helene Bechholm, Akerbæk Martin

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Flott enebolig i attraktive omgivelser nær marka med praktfulle tur- og friområder. Asakåsen er et nyere boligfelt med store selveiertomt, i rolige omgivelser noen kilometer utenfor bykjernen, ca. 6-7 min kjøring fra Halden sentrum.

### Adkomstvei

Kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til bebyggelse og anlegg.  
Hensynssone H110, nedslagsfelt drikkevann.  
Reguleringsplan g-596, Asakåsen. Regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, asfaltert gårdsplass og enkel beplantning.  
Det er basseng og et takoverbygget uteområde på plattformen.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 000 000	2019

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.06.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	30.05.2024		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	30.05.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	30.05.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.05.2024		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	30.05.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	03.06.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.06.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	30.05.2024		Gjennomgått		Nei
Rapport fra feier	30.05.2024		Gjennomgått		Nei
Veistatuskart	30.05.2024		Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

Norsk takst, 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/MG5430>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon