

Tilstandsrapport

📍 Sletteveien 42, 1785 HALDEN

📖 HALDEN kommune

gnr. 67, bnr. 135, snr. 2

Areal (BRA): Tomannsbolig 139 m², Garasje 65 m², Bod 9 m²



Befaringsdato: 31.08.2023

Rapportdato: 07.09.2023

Oppdragsnr.: 13324-1333

Referansenummer: XX3077

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli



Gyldig rapport
07.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Brattli Takst og Byggvurdering as



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli
Uavhengig Takstingeniør
gab@brattli-takst.no
970 13 690

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! 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

Boligen var opprinnelig en 1 etasjes enebolig oppført 1971 på ringmur med kryperom under. I 2004 ble det påbygd en ny etasje og bygningen seksjonert med en boligseksjon i hver etasje. Seksjon nr. 2 ligger i andre etasje.

Tomannsbolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betong stein, besiktiget fra bakkenivå og fra altan. Takrenner og nedløp av stål. Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk og kledd på utside med liggende malt bordkledning. På 1 etasjen er det stående malt bordkledning. Takkonstruksjonen er oppført med sperrer opplagt på limtre konstruksjon, undertak av asfalt impregnerte plater. Vinduer har malte trekarmner og 2 lags glass. Takvinduer har malte trekarmner og 2 lags glass, lakkert aluminiums kledning på utside. Ytterdør har malte trekarmner og malt isolert dørblad. Balkongdør har malte trekarmner og malte dørblad med 2 lags glass. Altan på sørside av bygningen. Oppført på punkt fundamenter og med impregnerte materialer. Gulvet er utført med gulvbord med not og fjær. Utvendig trapp er oppført med impregnerte materialer som er beiset.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett på gulv i alle rom unntatt vindfanget der det er fliser. Etasjeskille er utført med trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Pipe er oppført med lettklinker elementer og det er montert vedovn i stue. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig trapp i lakkert furu. Innvendige dører med malte fyllings dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det finnes ikke noen dokumentasjon på oppbyggingen av rommet. Det er fliser på vegger og panel i himlingen. Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Det er plastsluk, bane membran under påstøp som er klemt under klemring i sluket. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant på skapinnredning og veggmontert toalett. Det er naturlig ventilasjon med ventil i himling og vindu som kan åpnes. Det ble kontrollert for fukt fra tiliggende rom i gang, bak dusjkabinett uten å finne tegn til fukt eller skade.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det finnes ikke noen dokumentasjon på oppbyggingen av rommet. Det er fliser på vegger og panel i himlingen. Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Det er plastsluk, bane membran under påstøp som er klemt under klemring i sluket. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon med vindu som kan åpnes. Det ble tatt hull for fuktkontroll i vegg fra tiliggende rom under blandebatteri for skyllekar uten å finne tegn til fukt eller skade.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med fronter i heltre og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert oppvaskmaskin, stekeovn, mikroovn, induksjon koketopp og kjøøl/frysenskap. Det er kjøkkenventilator med avkast over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på vaskerom med drens til gulv. Avløpsanlegget er utført med plastrør. Boligen har naturlig ventilasjon. med vinduer som kan åpnes og ventiler i vinduer. Det er montert luft/luft varmpumpe. Varmtvannsbereider er plassert på vaskerommet, 200 liter, 2004 modell. 230 Volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. 63A hovedsikring, 13 underkurser hvorav 1 stk 20A, 11 stk 16A og 1 stk 10A kurser. Det er installert røykvarslere og slukke apparat

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser, opplyst av eier.

Dreneringen er trolig fra opprinnelig byggeår 1971

Grunnmuren er i hovedsak oppført i betong, denne er fra opprinnelig byggeår 1971. Det er Lecamur på vestre del av boligen, denne er fra 2004 da boligen ble ombygget.

Eiendommen ligger i flatt terreng.

Utvendig vann og avløpsanlegg med ukjent type rør, tilkoblet kommunalt anlegg.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2 Etasje	133	127	6
1 Etasje	6	6	0
Sum	139	133	6

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	43	43	0
Etasje	22	0	22
Sum	65	43	22

Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	9	0	9
Sum	9	0	9

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Garasje

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

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

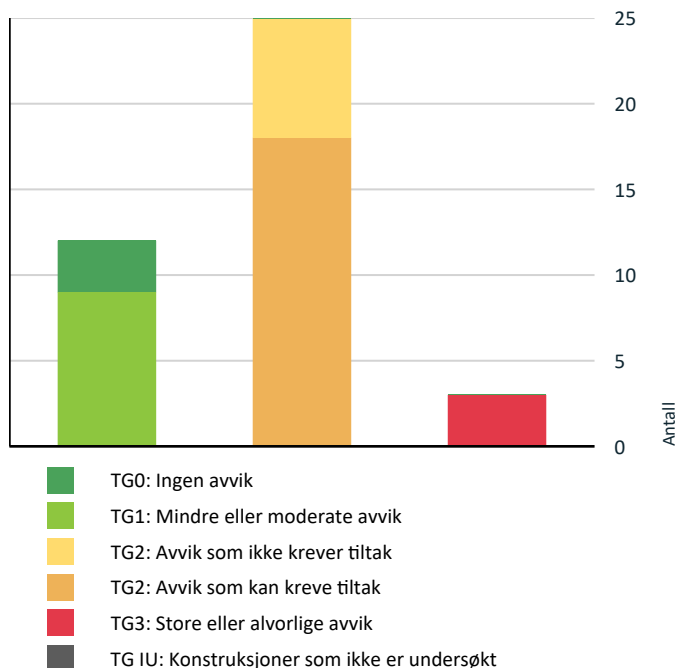
Teknisk verdi bygninger 4 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

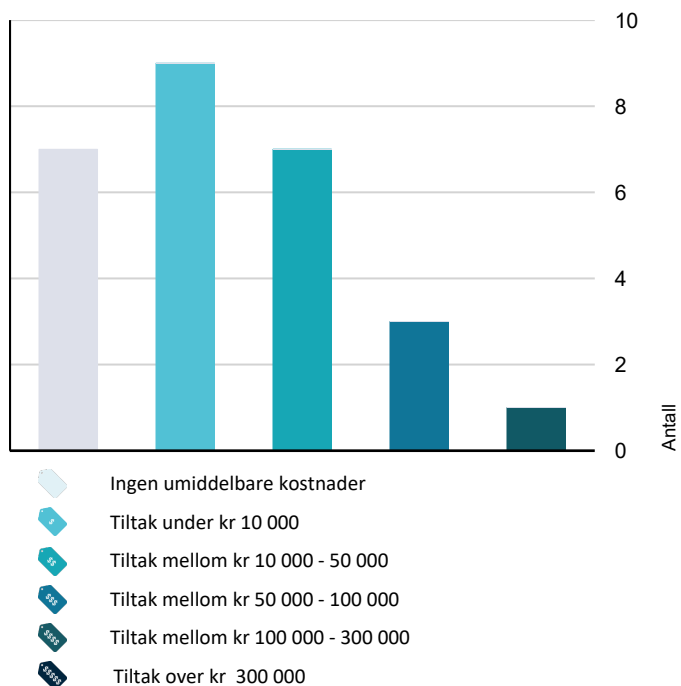
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke utført tilstandsvurdering av tilleggs bygg, kun boligen.

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](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Gulvet har generelt lite fall til sluket, deler av gulvet har motfall til sluket.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har generelt lite fall til sluket, deler av gulvet har motfall til sluket.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke lufting i nedkant på veggen, medfører risiko for råteskader på konstruksjon og kledning.

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

Det er påvist fuktstjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er ikke tettet rundt gjennomføringer i taket, gjelder rundt pipe og luftehatter.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Balkongdøren har skader på grunn av fuktsvelling.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er påvist andre avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Gulvbord er slitt og har mye sprekker, svartesopp på underside.

Det mangler beslag mellom vegg og gulvkonstruksjonen, dette øker risiko for skade på vegg.

Rekkverk er 90 cm som var godkjent da bygningen ble oppført, dagens krav er 1 meter.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er påvist andre avvik:

Det er noen merker på parkettgulvene, normale bruksmerker.

Det er noe knirk i gulvene.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er påvist andre avvik:

Det mangler isolasjon i deler av bjelkelaget, og det mangler noe platekledning/stubbelloft, Det er anbefalt å bruke vindspærre i tillegg til stubbelloft plater for å sikre en lufttett konstruksjon.

Det er ikke lagt fuktspærre på grunnen i hele arealet, fuktspærren som er utlagt begynner å bli i dårlig stand og bør erstattes, den er dessuten ført et stykke opp på vegg og dette er ikke anbefalt, den bør avsluttes litt fra grunnmuren.

Stubbelloft plater er utført med eternittplater som inneholder asbest.

Fukt nivå kontrollert i bord under stubbelloftet, 20,7vekt%, det betyr at det er forhold for utvikling av sopp, det var ikke mulig å kontrollere i svill.

Det er få ventilert i grunnmuren.

Det ser ut for å være lagt plast på bjelkelaget, dette er ikke en anbefalt løsning.

Kryperommet er under seksjon nr 1, men kostnader for utbedring er felles.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Høyde på returrekkverk er ca 88 cm, krav 90 cm

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

Det er dør til rommet i våtsonen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

Det er påvist andre avvik:

Membran har straks oppnådd halvparten av forventet levetid. Den er noe sprukket og viser tegn på aldring.

Banemembran er synlig innenfor klemringen i det meste av sluket, men det er et lite område der membranen ikke er synlig, det bør undersøkes om den er kuttet for kort der ved å demontere klemringen.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**


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

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


Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke fuget rundt rørgjennomføringer i vegg under skyllekaret.
Membran har straks oppnådd halvparten av forventet levetid.
Banemembran er synlig innenfor klemringen i det meste av sluket, men det er et lite område der membranen ikke er synlig, det bør undersøkes om den er kuttet for kort der ved å demontere klemringen.


 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.


 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Det er vannledninger i kryperommet som ikke er isolert.


 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**


 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
230 Volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. 63A hovedsikring, 13 underkurser hvorav 1 stk 20A, 11 stk 16A og 1 stk 10A kurser.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**


 **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Eiendommen ligger i et område markert med risiko for marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av Halden har denne markeringen.
Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.
Fallforholdene er ikke optimale rundt hele bygningen, det fall inn mot grunnmuren enkelte steder rundt boligen.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**


AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt i hele rommet stue og kjøkken er det et plan avvik på 16mm.




 **Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.




 **Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom** [Gå til side](#)
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er sprekk i en flis over toalettet




 **Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Vaskerom** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.




 **Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken** [Gå til side](#)
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
Det er riper i gulvet etter flytting av kjøleskapet.



 **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



 **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2004

Kommentar

Oppgitt av eier

Standard

Boligen har en normal god standard for byggeåret.

Vedlikehold

Normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taket er tekket med betong stein, besiktiget fra bakkenivå og fra altan.



Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler rengjøring av taket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Nedløp og beslag

TG 3

Takrenner og nedløp av stål.



Nedløp er ikke tilkoblet rør i grunn eller har utkast.



Mangler snøfangere



Mangler snøfangere

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk og kledt på utside med liggende malt bordkledning. På 1 etasjen er det stående malt bordkledning.



Ingen lufting i nedkant på kledningen.



Svertesopp på takutstikk og fluenetting er morknet.



Svertesopp.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ikke lufting i nedkant på vegg, medfører risiko for råteskader på konstruksjon og kledning.

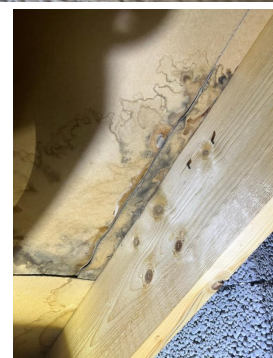
Konsekvens/tiltak

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

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen er oppført med sperrer opplagt på limtre konstruksjon, undertak av asfalt impregnerte plater.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det er ikke tettet rundt gjennomføringer i taket, gjelder rundt pipe og luftehatter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må tettes rundt rørgjennomføringene, det vil drive inn vann og snø slik det er nå.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

TG 1

Vinduer har malte trekarmner og 2 lags glass.

Takvinduer har malte trekarmner og 2 lags glass, lakkert aluminiums kledning på utside.



Dører

TG 2

Ytterdør har malte trekarmner og malt isolert dørblad.

Balkongdør har malte trekarmner og malte dørblad med 2 lags glass.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Balkongdøren har skader på grunn av fuktsvelling.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Døren må påregnes byttet på relativt kort sikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Altan på sørside av bygningen. Oppført på punkt fundamenter og med impregnerte materialer.

Gulvet er utført med gulvbord med not og fjær.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Tilstandsrapport

Gulvbord er slitt og har mye sprekker, svertesopp på underside.
Det mangler beslag mellom vegg og gulvkonstruksjonen, dette øker risiko for skade på vegg.
Rekkverk er 90 cm som var godkjent da bygningen ble oppført, dagens krav er 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Ny tekking må legges.

Anbefaler å legge nytt gulv og montere beslag mellom vegg og gulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

TG 1

Utvendig trapp er oppført med impregnerte materialer som er beiset.

INNVENDIG

Overflater

TG 2

Det er parkett på gulv i alle rom unntatt vindfanget der det er fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noen merker på parkettgulvene, normale bruksmerker.
Det er noe knirk i gulvene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Knirk i gulv må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskille er utført med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Målt i hele rommet stue og kjøkken er det et plan avvik på 16mm.

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.

Radon

TG 2

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



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 1

Pipe er oppført med lettklinker elementer og det er montert vedovn i stue.

Sotluke er i annen boenhet og ikke vurdert.

Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



Over 20vekt% fukt i materialer, forhold for sopp vekst er tilstede.

Tilstandsrapport



Mangler isolasjon og stubbeloft, eksponerte vannrør uten isolasjon



Mangler fuktsperre i den innerste delen av arealet



Fuktsperre er stiv og har sprekker som følge av alder.

Årstall: 1971 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler isolasjon i deler av bjelkelaget, og det mangler noe platekledning/stubbeloft. Det er anbefalt å bruke vindsperre i tillegg til stubbeloft plater for å sikre en lufttett konstruksjon.

Det er ikke lagt fuktsperre på grunnen i hele arealet, fuktsperren som er utlagt begynner å bli i dårlig stand og bør erstattes, den er dessuten ført et stykke opp på vegg og dette er ikke anbefalt, den bør avsluttes litt fra grunnmuren.

Stubbeloft plater er utført med eternittplater som inneholder asbest.

Fukt nivå kontrollert i bord under stubbeloftet, 20,7vekt%, det betyr at det er forhold for utvikling av sopp, det var ikke mulig å kontrollere i svill.

Det er få ventiler i grunnmuren.

Det ser ut for å være lagt plast på bjelkelaget, dette er ikke en anbefalt løsning.

Kryperommet er under seksjon nr 1, men kostnader for utbedring er felles.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Montere ny fuktsperre på grunnen og montere flere ventiler.

Utbedre mangler på stubbeloft.

Det bør vurderes å installere et avfukteranlegg i arealet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige trapper

TG 2

Innvendig trapp i lakkert furu.



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Høyde på returrekkverk er ca 88 cm, krav 90 cm

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører med malte fyllings dørblad.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

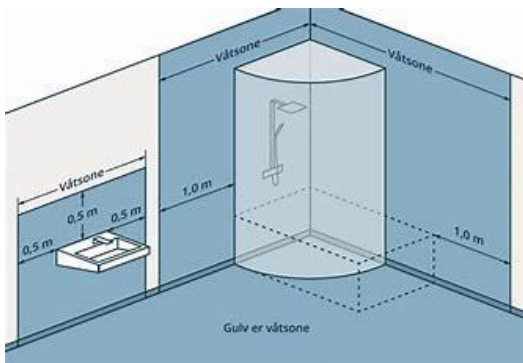
Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det finnes ikke noen dokumentasjon på oppbyggingen av rommet.

Overflater vegger og himling

TG 2

Det er fliser på vegger og panel i himlingen.



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 dør til rommet i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

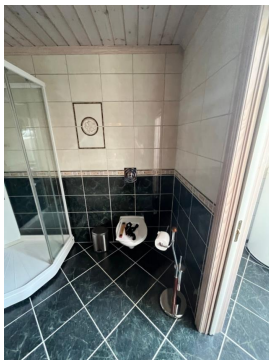
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater Gulv

TG 3

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler.



Gulvet har laveste punkt ved døren inn til vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Gulvet har generelt lite fall til sluket, deler av gulvet har motfall til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det anbefales å anlegge tilfredsstillende fall til sluk og nye gulvoverflater.

i forbindelse med dette må også vegger fornyes da det ellers ikke vil være mulig å dokumentere at tetteskiktet på rommet blir tilfredsstillende utført.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk, bane membran under påstøp som er klemt under klemring i sluket.



Rør i vegg bak dusjkabinett. Det er også stikkontakt ved siden av dette røret.



Ikke fuget tett rundt rørgjennomføring under servant.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Membran har straks oppnådd halvparten av forventet levetid. Den er noe sprukket og viser tegn på aldring.

Banemembran er synlig innenfor klemringen i det meste av sluket, men det er et lite område der membranen ikke er synlig, det bør undersøkes om den er kuttet for kort der ved å demontere klemringen.

Konsekvens/tiltak

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

Ytterligere undersøkelse anbefales. Anbefaler å fornye membranen og sluk når det anlegges fall på gulvet.

Siden det er lagt opp strøm i dusjsone må det benyttes dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning TG 2

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant på skapinnredning og veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ved renovering av rommet må det etableres drens for innebygget sistene.

Ventilasjon TG 2

Det er naturlig ventilasjon med ventil i himling og vindu som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

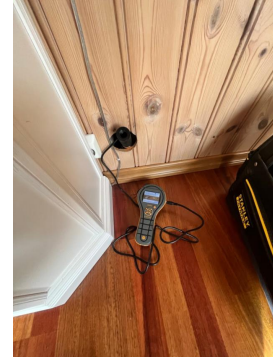
Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0

Det ble kontrollert for fukt fra tilliggende rom i gang, bak dusjkabinett uten å finne tegn til fukt eller skade.



2 ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det finnes ikke noen dokumentasjon på oppbyggingen av rommet.

Overflater vegger og himling TG 2

Det er fliser på vegger og panel i himlingen



Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er spekk i en flis over toalettet

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Overflater Gulv TG 3

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Gulvet har generelt lite fall til sluket, deler av gulvet har motfall til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det anbefales å anlegge tilfredsstillende fall til sluk og nye gulv overflater samtidig som badet renoveres. i forbindelse med dette må også vegger fornyes da det ellers ikke vil være mulig å dokumentere at tetteskittet på rommet blir tilfredsstillende utført. Kostnad er basert på at rommet tas samtidig som badet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk, bane membran under påstøp som er klemt under klemring i sluket.



Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fuget rundt rørgjennomføringer i vegg under skyllekaret. Membran har straks oppnådd halvparten av forventet levetid. Banemembran er synlig innenfor klemringen i det meste av sluket, men det er et lite område der membranen ikke er synlig, det bør undersøkes om den er kuttet for kort der ved å demontere klemringen.

Konsekvens/tiltak

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

Ytterligere undersøkelse anbefales. Anbefaler å fornye membranen og sluk når det anlegges fall på gulvet.

Kostnad er basert på at rommet tas samtidig som badet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ved renovering av rommet må det etableres drens for innebygget sisterner.

Ventilasjon

TG 2

Rommet har naturlig ventilasjon med vindu som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Det ble tatt hull for fuktkontroll i vegg fra tilliggende rom under blandedbatteri for skyllekar uten å finne tegn til fukt eller skade.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med fronter i heltre og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert oppvaskmaskin, stekeovn, mikroovn, induksjon koketopp og kjøl/fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er riper i gulvet etter flytting av kjøleskapet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avkast over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på vaskerom med drens til gulv.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er vannledninger i kryperommet som ikke er isolert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

TG 1

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon. med vinduer som kan åpnes og ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Balansert ventilasjon må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Luft/luft varmepumpe

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet, 200 liter, 2004 modell.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

TG 2

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.

230 Volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. 63A hovedsikring, 13 underkurser hvorav 1 stk 20A, 11 stk 16A og 1 stk 10A kurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2004
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
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei DLE har ikke utført kontroll på anlegget.
6. Forekommer det 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Anlegget er ikke kontrollert av DLE. DLE anbefaler generelt at det blir utført en kontroll på elektriske anlegg i forbindelse med eierskifte av en godkjent installatør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 0

Det er installert røykvarslere og slukke apparat

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Slukkeapparat blir kjøpt nytt før salg.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser, opplyst av eier.

Drenering

TG 2

Dreneringen er trolig fra opprinnelig byggeår 1971

Årstall: 1971 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmuren er i hovedsak oppført i betong, denne er fra opprinnelig byggeår 1971. det er Lecamur på vestre del av boligen, denne er fra 2004 da boligen ble ombygget.

Terrengforhold

TG 2

Eiendommen ligger i flatt terreng.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen. Fallforholdene er ikke optimale rundt hele bygningen, det fall inn mot grunnmuren enkelte steder rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er anbefalt at terreng inntil grunnmur skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmuren, dette er ikke tilfredsstillende rundt hele bygningen har. Det bør foretas terreng justering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendig vannledning i plast fra 2004, avløpsanlegg med ukjent type rør fra opprinnelig byggeår, tilkoblet kommunalt anlegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2009

Kommentar
Oppgitt av eier

Standard

Normal standard for garasjebygninger, loftetasjen har en god standard da den er isolert og innredet som hobbyrom.

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det meste av garasjen er bygget nytt i 2009 da den ble påbygd med en ny etasje, men deler av vegger og betonggulv samt grunnmur er fra opprinnelig byggeår 1972.

Vegger er oppført på ringmur av betong og er kledd på utside med liggende malt bordkledning. Vinduer har malte trekarmner og 2 lags glass. Leddheiseporter i tre med malte utvendig overflater. Ytterdør med malte trekarmner og malt dørblad.

Selvbærende takkonstruksjon A takstoler med betong stein tekking.

Loftetasjen er isolert og innredet til ett stort rom, det er laminat på gulv, malte plater på vegger og malt mdf panel i himlingen.

Bod



Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar
Oppgitt av eier

Standard

Godt standard for bygningstypen

Vedlikehold

Normalt godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Sportsbod/uthus er oppført med bjelkelag på punkt fundamenter.

Vegger er oppført med bindingsverk og kledd på utside med liggende malt bordkledning.

Vinduer har malte trekarmner og 2 lags glass. Ytterdør har malte trekarmner og malt dørblad.

Selvbærende takkonstruksjon tekket med betong stein.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	570 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	90 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 160 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
2 Etasje	133	127	6	Hall m/trapp , Soverom , Bad, Stue/kjøkken , Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom	Bod
1 Etasje	6	6	0	Vindfang med trapp til 2 etasjen	
Sum	139	133	6		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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: Glassareal på soverom med takvindu utgjør mindre enn 10% av gulvarealet i rommet. Samme vindu er ikke godkjent for rømning.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Loft	43	43	0	Hobbyrom	
Etasje	22	0	22		Garasje
Sum	65	43	22		

Kommentar

Areal i garasjen er delt med en halvpart til hver seksjon når det gjelder 1 etasjen.

Oppgitt areal er det som tilhører seksjon 2.

Loftet tilhører seksjon 2 i sin helhet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	9	0	9		Bod
Sum	9	0	9		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2023	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Atle Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3001 HALDEN	67	135		2	1135.4 m ²	Matrikkel rapport	Eiet

Adresse

Sletteveien 42

Hjemmelshaver

Hansen Atle Kjellin

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gimle i ett barnevennlig, etablert og attraktivt boligområde i umiddelbar nærhet til Gimle skole og Halden Ishall. Det er videre gangavstand til forretning, offentlig kommunikasjon og flott tur terreng med merkede løyper i Høyås marka. Seksjonen ligger i andre etasje på bygningen med innvendig trapp.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplan med virkning 16.2.23 og eldre reguleringsplan G-501 datert 17.9.1962

Om tomten

Tomten er felles, den er stor og flat og er opparbeidet med plen og beplantning, gruset innkjørsel med god plass for parkering.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbok er ikke innhentet.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	
1 553 100	2023	
Formuesverdi	År	Kommentar
822 450	2023	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2007	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.09.2023		Gjennomgått	5	Nei
Regulering	16.02.2023		Gjennomgått	0	Nei
Grunnkart	01.09.2023		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger bolig	28.11.2003		Gjennomgått	3	Nei
NVE kart	04.09.2023		Gjennomgått	1	Nei
Seksjonering		Seksjonerings tegninger kun på boligen.	Gjennomgått	4	Nei
Feier	01.09.2023	Siste feiing utført 23.6.2017	Gjennomgått	1	Nei
Målebrev			Gjennomgått	1	Nei
Elvia	04.09.2023	DLE har ikke utført noen kontroll på anlegget.	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	31.08.2005		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger garasje	07.04.2009		Gjennomgått	1	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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.
- Fuktsøk: 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 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

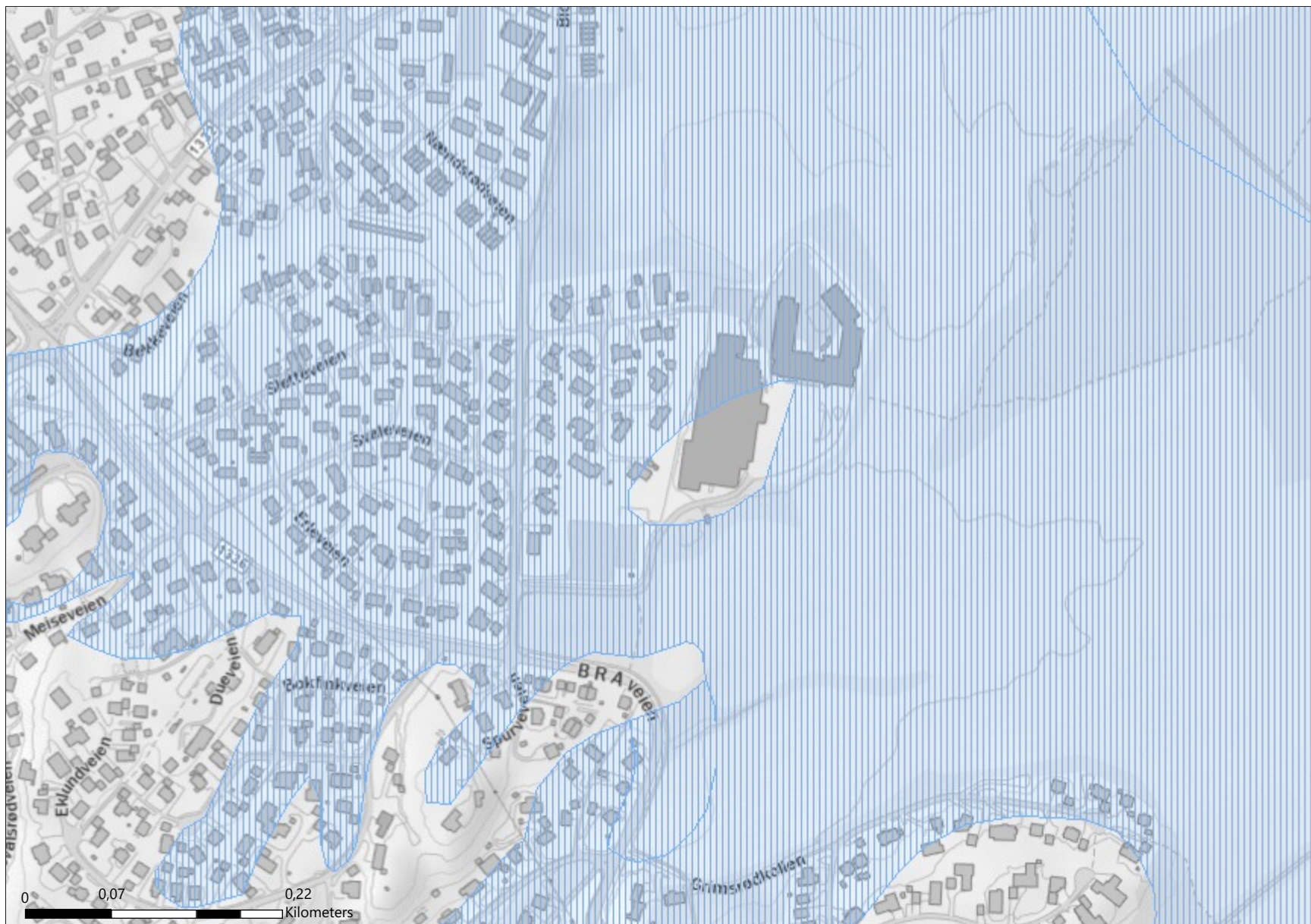
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XX3077>

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



Kartutsnitt fra NVE Atlas



Tegnforklaring

- Marin grense (detalj)
- ▨ Mulighet for sammenhengende marin leire
- Areal under marin grense
- SVV_Kvikkleirepunkt
- ▨ SVV_Kvikkleireomr
- KvikkleireFaregrad
 - ▨ Høy (løsneområde)
 - ▨ Høy (utløpsområde)
 - ▨ Middels (løsneområde)
 - ▨ Middels (utløpsområde)
 - ▨ Lav (løsneområde)
 - ▨ Lav (utløpsområde)
 - ▨ Ingen
- Geocache

Kommentar

