

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Rådyrfaret 15, 1781 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 61, bnr. 502

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m<sup>2</sup> BRA-i: 240 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.09.2024

Rapportdato: 23.10.2024

Oppdragsnr.: 12218-1417

Referansenummer: EQ4644

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen

Vår ref:



**TAKST**  
**FAG AS**



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstfag AS

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

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



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (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

Eldre enebolig med en hybel i kjelleren. Det er gjort flere oppgraderinger de senere årene. Veldig mye arbeid er gjort ved egeninnsats eller som dugnad. Det mangler dokumentasjon på utført arbeid.

Det er gjort søknadspåklagte tiltak i boligen som ikke er innsøkt. Garasjen er plassert feil i forhold til der den er søkt inn.

## Enebolig - Byggeår: 1962

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Undertak av rupanel. Inspisert på loftet. Renner, nedløp og beslag i stål og plast.

Eldre del av boligen har vegger i teglstein. Tilbygget har reisverk av tre. Alle vegger er tilleggsisolert med ca 5 cm og kledd med trepanel.

Det er tilgang til loft via luke i himling. Saltak med plassbygde w-takstoler fra byggeår. Det er isolert med ca 10 cm i etasjeskillet. Gangbart gulv lagt i senter av loftet. Det er tilleggsisolert noe utenfor gulv. Loft over stue kjøkken er oppgradert i senere tid, ikke tilgang til inspeksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. På badet er det vindu fra byggeår med 2-lags isolerglass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse i impregnert treverk, fundamentert på løse heller og treklosser. Det er trapp i støpt betong, kledd med treverk opp til hovedinngangen. Trapp ned til kjellerinngangen i treverk.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvedig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvedige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Det er montert spotter i flere himlinger og lagt varmefolie under flere laminatgulv.

Det er ingen ildsteder i boligen. Pipeløpet er fjernet fra etasjeskillet i første etasje og over tak. Pipe synlig i bod i kjelleren.

Det er betong i vegger og gulv i kjeller. Det er trolig leca i tilbygg fra 1985. Trappegangen og boden har åpne betong-flater. Resten av kjelleren er innredet med laminatgulv og gips på vegger. Det er lagt varmefolie under laminatgulv. Det er et kryprom under tilbygg fra 1985. Dette er helt avstengt. Det er ingen inspeksjonsmuligheter.

Tretrapp med tette trinn mellom etasjer. Innvedig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Fall målt til 5 mm fra gulv ved dør og til sluk.  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Det er ikke synlig mansjett eller membran, verken i sluk eller på rørgjennomføringer.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

## Vaskerom

Veggene har malte plater. Taket har panel.  
Gulvet er flislagt med sokkelflis langs vegger.  
Rommet har elektriske varmekabler.  
Fall målt til 5 mm fra gulv ved dør og til sluk.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Mansjett og membran er synlig i sluk.  
Rommet har innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.  
Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

## Bad

Veggene har fliser. Taket har panel.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det ble målt 5 mm fall fra gulv ved dør og til sluk.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Det er synlig membran rundt sluk, men det er usikkert om den går under klemring.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, bidé og dusjkabinett.  
Det er naturlig ventilering.

## KJØKKEN

Hovedkjøkken:  
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate.  
Kjøkkenøy med vask og koketopp.  
Det er montert integrert koketopp, kjøle- og frysenskap, to stekeovner.  
Det er integrert ventilator i koketoppen.

## Hybel:

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate og integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle- og frysenskap.  
Komfyrvakt er montert.  
Det er kjøkkenventilator som går inn i skapet.

## SPECIALROM

Wc med toalett og servant fra byggeår.  
Mekanisk avtrekk montert.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.  
Fordelerskap for rør-i-rør tilgjengelig i teknisk rom.  
Stoppekran tilgjengelig i kjelleren.  
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Luft-til-luft varmepumpe montert på kjøkken i første etasje og i stuen i kjelleren.

to varmtvannsberedere på 200 liter plassert i teknisk rom i kjeller.

Sikringsskap i gang i kjelleren. Inntakssikring er 3x60 amp skrusikringer.  
Sikringsskapet inneholder automatsikringer med 18 kurser og en hovedsikring på 40 amp.  
Det er montert en digital måler til hovedleiligheten og en manuell måler på hybelen i kjelleren.  
Hybelen har et eget sikringsskap med 9 kurser.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

## TOMTEFORHOLD

Det er noe synlig drengplast rundt boligen.  
Det er betong i grunnmur. Det er trolig leca i tilbygg fra 1985. Grunnmuren er utvendig pusset og malt.  
Lys graver av forskalings blokker med betong.  
Tilnærmet flat tomt.

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).  
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.  
Det var opplyst i en takst fra 2018 at avløpet var tilkoblet septik. Det er ukjent om septiktanken ble fjernet ved tilkobling til offentlig VA.

Det er en nedgravd oljetank på eiendommen.  
Ukjent alder og type.  
Dagtank synlig i trapp til kjeller.

## Arealer

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Teknisk verdi bygninger 4 100 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Pipen er fjernet. Denne fremkommer på siste godkjente tegninger.

Innvendig er det gjort noen endringer på rom-fordelingen. Det er satt inn en bod på kjøkkenet i kjelleren og et teknisk rom under trappen.

Det er gravd ut en del av kjelleren som tidligere var krypkjeller under tilbygg fra 1971. Synlig forlengelse av fundamenter. Kryprom fra tilbygg i 1985 er ikke tilgjengelig. Loft over stue/kjøkken er ikke tilgjengelig.

Det er etablert et takoverbygg på kjellernedgangen. Det er tegnet inn et takoverbygg ved inngangspartiet. Dette eksisterer ikke.

Plattingen fremkommer ikke på noen tegninger.

Det ene soverommet i kjelleren er bygget mindre enn på tegninger, og mindre enn det som er anbefalt.

### Garasje

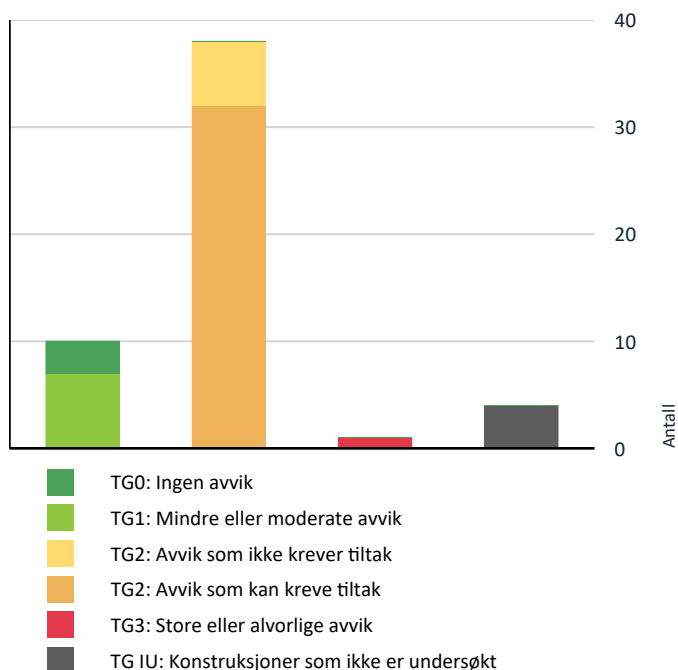
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasjen er tegnet inn slik at halve ligger på denne eiendommen og halve på naboeiendommen. Den er bygget nesten helt på naboeiendommen.

Det er tegnet vindu og dør på hver gavlvegg. Dette er ikke montert.

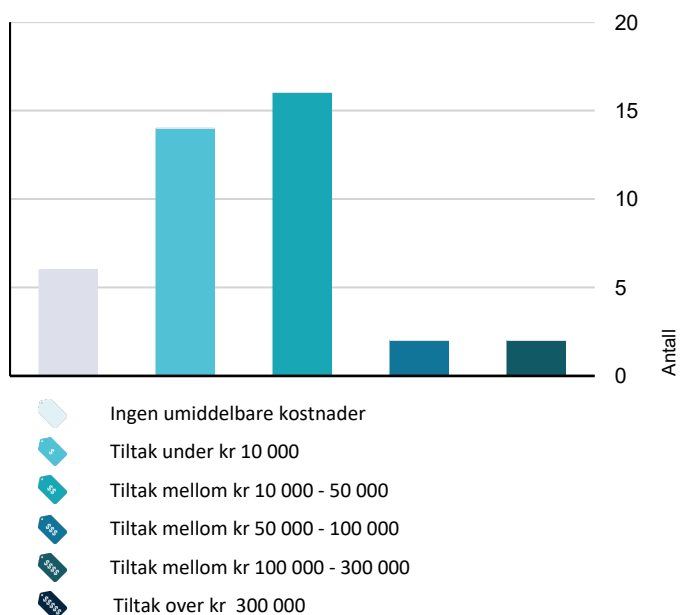
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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



# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Innvendig > Gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1962

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Normal standard

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold

### Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Montert nytt kjøkken (tidligere eier ved egeninnsats)
2019	Ombygging	Etablert hybel i kjelleren (tidligere eier ved egeninnsats)
2019	Ombygging	Skiftet takstoler og takteking i stue/kjøkken delen (tidligere eier ved egeninnsats)
2019	Modernisering	Skiftet vinduer og terrassedør, unntatt vindu på bad (tidligere eier ved egeninnsats)
2024	Modernisering	Pusset og beiset plating (egeninnsats)
2019	Modernisering	-2024: Fornyet innvendige overflater
2019	Modernisering	Montert varmepumpe i første etasje (ihht tidligere eier)
2023	Modernisering	Montert varmepumpe i kjeller (O. Hansens eftf)
2022	Modernisering	Skiftet kjøkkenkran (egeninnsats)
2022	Modernisering	Skiftet bunnledninger fra husvegg og ut til offentlig påkoblingspunkt
2023	Modernisering	Skiftet gulv og overflater vegg i kjelleren i delen under kjøkken/stue. Nytt kjøkken montert. Utført som en forsikrings sak. (Recover)

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak av rupanel. Inspisert på loftet.

### Vurdering av avvik:

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

Det er synlige fuktmerker og svertesopp på undertak. Loftet over stue/kjøkken er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

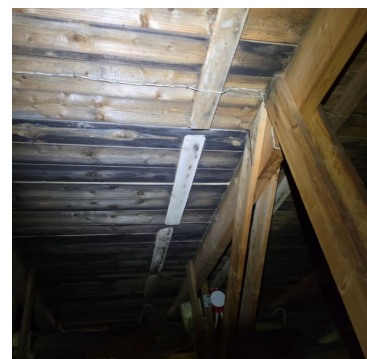
### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det ble målt normale fuktverdier på befaringsdagen.

Tiltak: Det bør etableres inspeksjonsmuligheter til avstengt loft over stue/kjøkken.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### TG 2 Nedløp og beslag

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

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

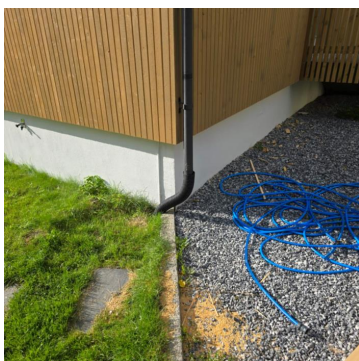
Det er grønske på renne-skjøter.

## Konsekvens/tiltak

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

Noe oppgradering/utbedringer av eldre takrenner må bregnes. Trolig lekkasjer i eldre takrenne skjøter, noe løse rør til nedløp/drenering.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 1 Veggkonstruksjon

Eldre del av boligen har vegger i teglstein. Tilbygget har reisverk av tre. Alle vegger er tilleggsisolert med ca 5 cm og kledd med trepanel.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Det er tilgang til loft via luke i himling. Saltak med plassbygde w-takstoler fra byggeår.

Det er isolert med ca 10 cm i etasjeskillet. Gangbart gulv lagt i senter av loftet. Det er tilleggsisolert noe utenfor gulv.

Loft over stue kjøkken er oppgradert i sener tid, ikke tilgang til inspeksjon.

## Vurdering av avvik:

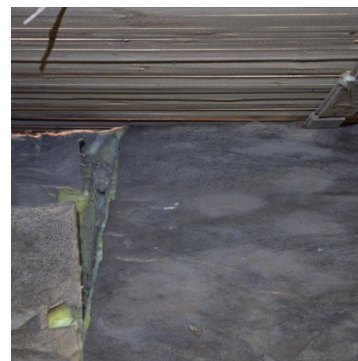
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjonen er lagt helt ut i gesimskasser. Senteravstanden mellom takstoler er over cc60.

## Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. På badet er det vindu fra byggeår med 2-lags isolerglass.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler propper i karmen.

Det er svelling i karmen på vindu i kjeller. Det er fall inn mot vinduet fra utsiden. Manglende beslag. Håndtaket på vinduet er noe løst.

Glass og foring i vindu og på bad i kjelleren er sprekt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Glass med sprekk må skiftes. Eldre vindu på bad må bregnes byttet. Justeringer og normale vedlikehold.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

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

Det mangler propper i karmen. Det er montert en katteluke i inngangsdøren.

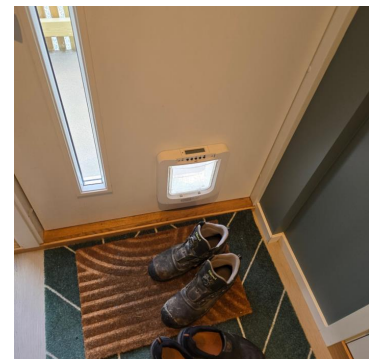
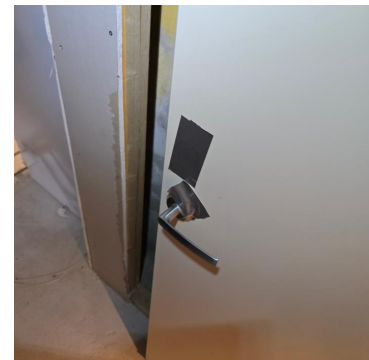
Det mangler lokk til låskasse på inngangsdør til hybel. Håndtaket er løst. Terskel på inngangsdør til hybel flukter med innvendige gulv. Gir fare for vann inn i hybel.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe utbedringer må beregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i impregnerert treverk, fundamentert på løse heller og treklosser.

## TG 2 Utvendige trapper

Det er trapp i støpt betong, kledd med treverk opp til hovedinngangen. Trapp ned til kjellerinngangen i treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellertrappen er brattere enn dagens standard.

Det er ikke sluk i bunn av trapp og dør går helt ned til gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk/hånd løper bør monteres.

Trapp må vurderes ombygget.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## INNVENDIG

### ! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Det er montert spotter i flere himlinger og lagt varmefolie under flere laminatgulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er luft under laminatgulv flere steder. Merkbar knirk. Laminat er litt for kort ved kjøkkeninnredningen. Noe bruksmerker på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene. Planavvik på 15-30 mm målt i gang og stue/kjøkken, målt med laser over hele gulvet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 2 Gulv mot grunn

Støpt og uisolert plate på grunn i kjeller. Planavvik på 20-30 mm målt i stue og på soverom, målt med laser over hele gulvet.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er en trappning mellom kjøkken og stue. Frihøyden er under 2 meter.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG IU Pipe og ildsted

Det er ingen ildsteder i boligen. Pipeløpet er fjernet fra etasjeskillet i første etasje og over tak.  
Pipe synlig i bod i kjelleren.  
Fjerning av pipe er et søknadspliktig tiltak. Det er trolig ikke søkt om å fjerne pipen.  
Det anbefales nærmere undersøkelser.

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er betong i vegger og gulv i kjeller. Det er trolig leca i tilbygg fra 1985.  
Trappegangen og boden har åpne betong-flater. Resten av kjelleren er innredet med laminatgulv og gips på vegger.  
Det er lagt varmemefolie under laminatgulv.

## Vurdering av avvik:

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

Det ble målt høye fuktindikasjoner på betongoverflater på befaringdagen.

Det er en merkbar kjellerlukt i kjelleren.

Det ble hullborret i vegg under terreng. Synlig isolasjon på ca 10 cm og betong. Merkbar mugglukt.

Det ble målt høye indikasjoner på fukt. Opp til 20 vekt% i isolasjon og 19 vekt% i treverket. Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av sopp, mugg og råte.

Det ble målt en luftfuktighet på 82% RF (relativ fuktighet) i veggen ved 15°C.

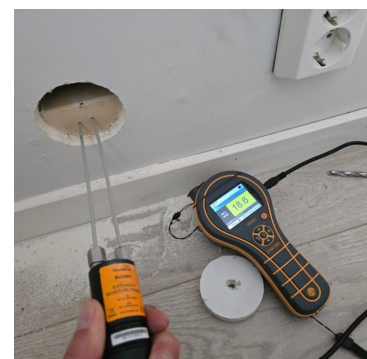
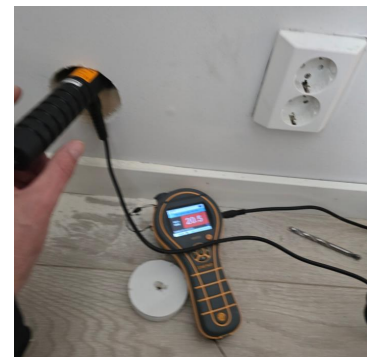
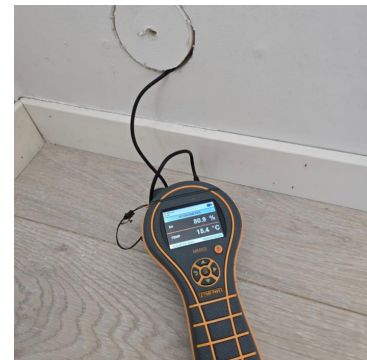
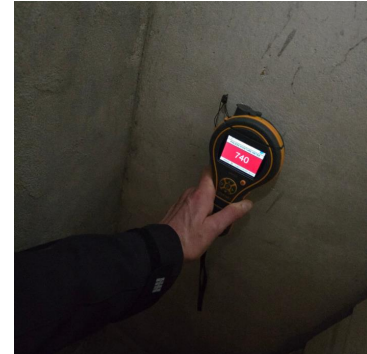
## Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Oppføret gulv og utforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon, også med tanke på kondensproblematikk. Anbefaler tiltak for å redusere fuktproblematikk i kjeller aktuelle tiltak kan være utskifting/ utbedring av tekniske anlegg, bedre ventilering eller avfukting.

Det vil være fukt og mugg ved åpning av utforede vegg i kjeller.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## ! TG IU Kryp kjeller

Det er et kryprom under tilbygg fra 1985. Dette er helt avstengt. Det er ingen inspeksjonsmuligheter.

## Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med tette trinn mellom etasjer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

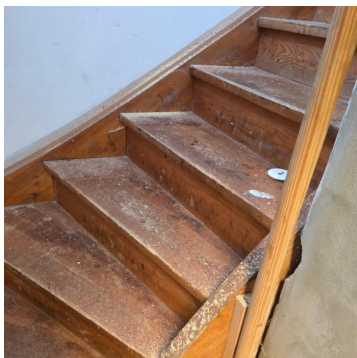
Håndløperen er løs. Trappen er slitt. Knirk registrert. Frihøyden er under 2 meter i trappeløpet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløperen bør festes bedre.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

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

Det mangler dør inn til teknisk rom under trappen.

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Antatt byggeår er 2019.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har panel.

### Vurdering av avvik:

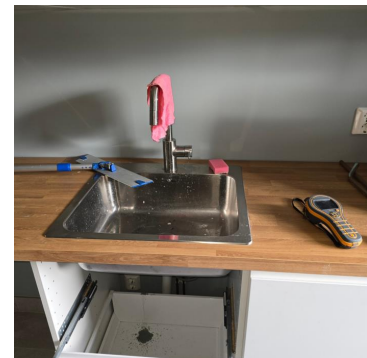
- Det er uegnede materialer i våtsoner

## Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med sokkelflis langs vegger. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall målt til 5 mm fra gulv ved dør og til sluk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulvet er tilnærmet flatt. Noe fall feil vei ved vindu.

Det er noen ujevne og utvaskede fuger.

## Konsekvens/tiltak

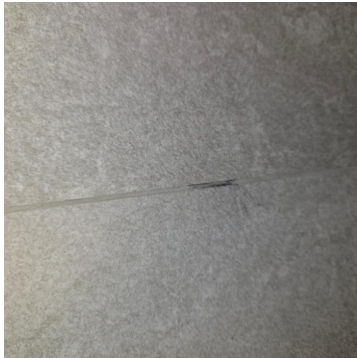
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Krav til oppbrett av membran på terskel er ivaretatt.

Det må gjøres minimum tiltak på oppbrett av membran ved dør til min 25mm over topp sluk.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Mansjett og membran er synlig i sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det er ikke synlig mansjett på rørgjennomføringer. Klemringen er dekket med flislim.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer må beregnes vis mulig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hakk og merker i benkeplaten.

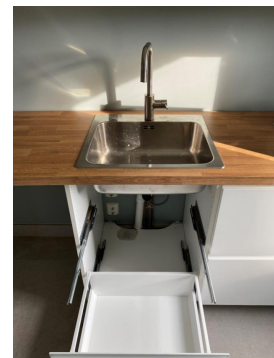
Det mangler silikon i overgang mellom benkeplaten og veggen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør legges en silikonfuge mellom benkeplate og vegg, for å unngå fukt bak innredningen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon



# Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

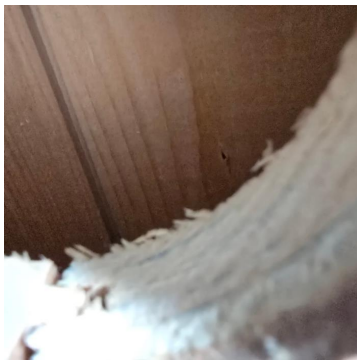
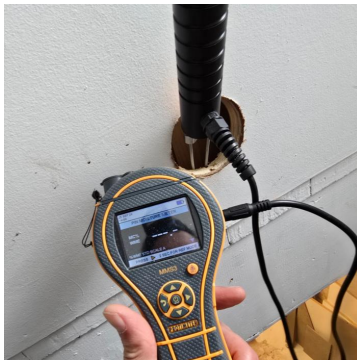
• Fuger bør skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra kjellernedgang og inn mot vaskerommet.  
Det ble avdekket rupanel og uisolert vegg.  
Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Antatt oppgraderingsår er 2000. Sluk er trolig fra byggeår.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er sprekkdannelse i silikonfugget. Noe misfarging av fuger.

#### Konsekvens/tiltak



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det ble målt 5 mm fall fra gulv ved dør og til sluk.

#### Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt. Det kan trolig bli noe vannansamlinger på gulv under dusjkabinett.

Det er synlige trapper i flis og bom/hulrom under fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Badet bør ikke brukes uten dusjkabinett.

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Det er synlig membran rundt sluk, men det er usikkert om den går under klemring.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

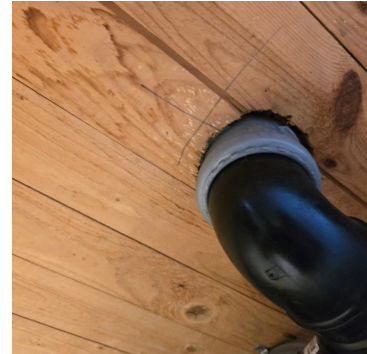
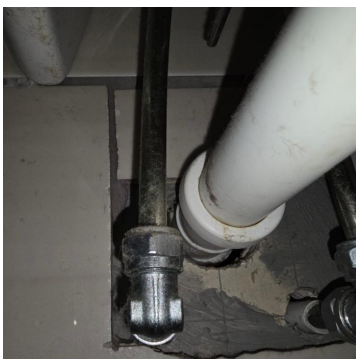
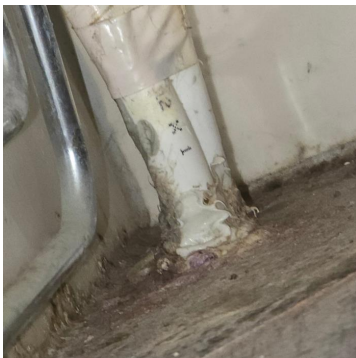
Det er noen synlige fuktmerker i himling under bad.

## Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Membran nærmer seg halvparten av forventet levetid, og da det er ukjent membran anbefales det montering av dusjkabinett. Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, bidé og dusjkabinett.

## Vurdering av avvik:

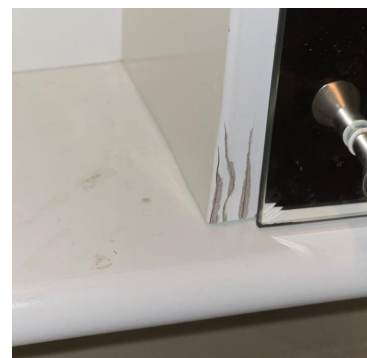
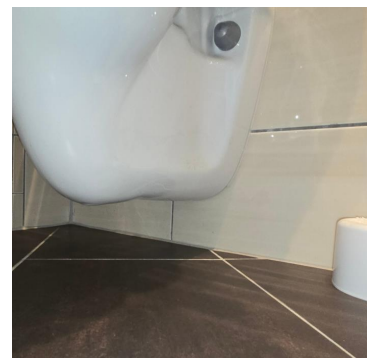
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er noe svelling i fronter og bunnplate på servantskap. Sprekker i bunn og løse tettelister på dusjkabinett.

## Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra kjellernedgang og inn mot våtsonen på badet. Det ble avdekket rupanel og uisolert vegg.  
Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



## KJELLER > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Badet ble bygget i 2019.

## KJELLER > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Gjelder himling over dusj.

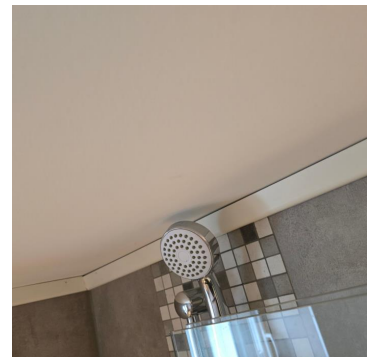
Noe sprekker i silikonfuger i overgang vegg/gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Silikonfuger bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## KJELLER > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Fall målt til 5 mm fra gulv ved dør og til sluk.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Gulvet er tilnærmet flatt. Det må beregnes vannansamlinger i dusjnisen.

Fuger i dusjnisen er misfargede.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJELLER > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er ikke synlig mansjett eller membran, verken i sluk eller på rørgjennomføringer.

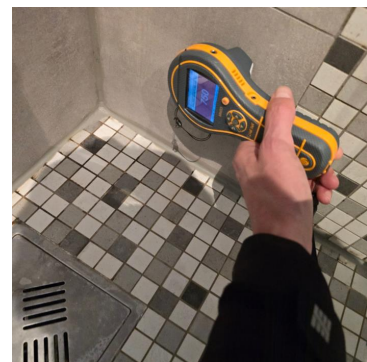
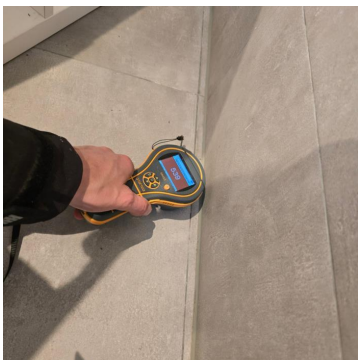
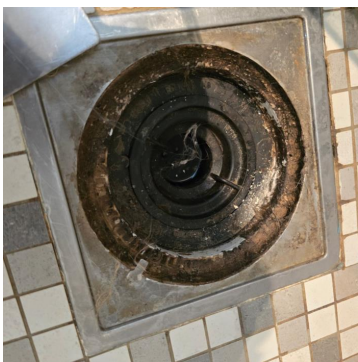
#### Vurdering av avvik:

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

Det ble målt høye fuktindikasjoner på overflater på befaringsdagen.

Membran nærmer seg halvparten av forventet levetid, og da det er ukjent membran anbefales det montering av dusjkabinett. Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## KJELLER > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap

Det mangler fuge mellom vegg og servant.

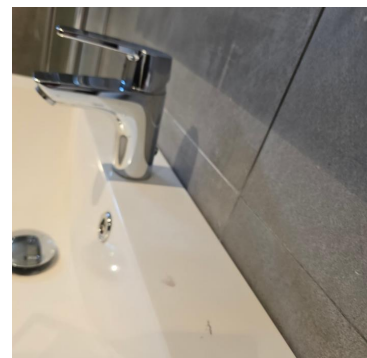
Det er noe treg avrenning i servanten.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør fuges mellom vegg og servant for å forhindre vann bak innredningen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

## KJELLER > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate. Kjøkkenøy med vask og koketopp.  
Det er montert integrert koketopp, kjøle- og frysenskap, to stekeovner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

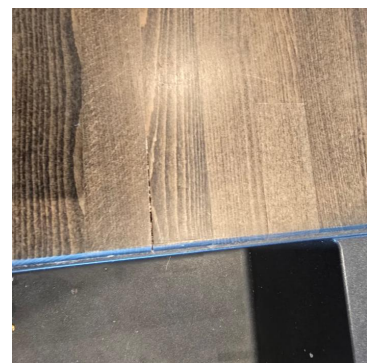
Det er noe svelling i bunnplate på kjøle- og frysenskapet. Det mangler lufting i bunn og topp.  
Noe heng i fronter. Sokkel er løs.  
Noe sprekkdannelser rundt vask.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Det må etableres tilstrekkelig ventilering av skap med kjøle- og frysenskap.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er integrert ventilator i koketoppen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen anses ikke å være tilfredsstillende.

Avtrekket går ikke ut av boligen. Trolig avsluttet i sokkel. Det er ingen synlig ventileringsrist på sokkel.

#### Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Det anbefales å føre avtrekks rør ut av vegg.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## KJELLER > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate og integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle- og frysenskap. Komfyrvakt er montert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Noe heng i fronter.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Fronter bør justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## KJELLER > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator som går inn i skapet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Det er ikke rist eller kullfilter.

#### Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc med toalett og servant fra byggeår.  
Mekanisk avtrekk montert.

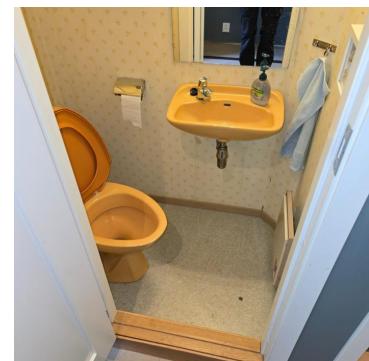
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.  
Fordelerskap for rør-i-rør tilgjengelig i teknisk rom.  
Stoppekran tilgjengelig i kjelleren.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er en del løse rør.

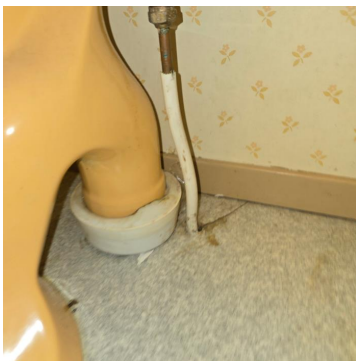
#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Løse rør bør festes tilstrekkelig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

Det er noen gjenværende soilrør i kjelleren. De er koblet ut. Gulvet i kjelleren er pigget opp. Synlig rør i plast.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### 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.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 1 Varmesentral

# Tilstandsrapport

Luft-til-luft varmepumpe montert på kjøkken i første etasje og i stuen i kjelleren.

## 🔧 TG 2 Varmtvannstank

to varmtvannsberedere på 200 liter plassert i teknisk rom i kjeller.

### Vurdering av avvik:

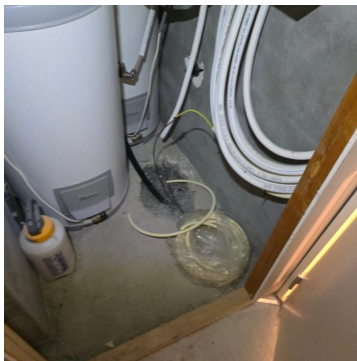
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.

Det er ikke sluk eller vannstopp montert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 🔧 TG 1 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.*

Sikringskap i gang i kjelleren. Inntakssikring er 3x60 amp skrusikringer. Sikringsskapet inneholder automatsikringer med 18 kurser og en hovedsikring på 40 amp. Det er montert en digital måler til hovedleiligheten og en manuell måler på hybelen i kjelleren. Hybelen har et eget sikringskap med 9 kurser.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1962 Sist oppdatert sommeren 2024.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Tidligere eier har gjort mye arbeid ved egeninnsats. Dette er i ettertid gått over av faglært og godkjent.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Tilgjengelig i boligmappe.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?  
**Ja Alle avvik skal være utbedret.**
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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

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

### Generell kommentar

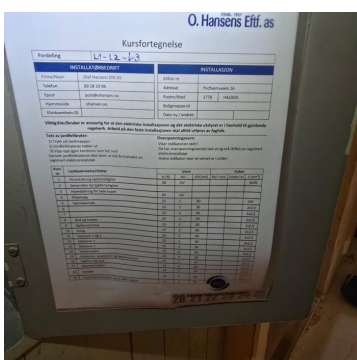


# Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Det er gjennomført en kontroll i 2024. Rapport fra O. Hansens eftf as er fremvist.



## ! TG 0 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.*

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere 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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### ! TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det er noe synlig drencplast rundt boligen.

#### Vurdering av avvik:

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

Synlig løs drencplast og manglende topplst.

Det er fall inn mot kjeller vindu som har fått svellinger i foringer/karm.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

Drensplast bør festes og det anbefales montering av topplister for å unngå fukt bak drensplasten.

Eldre del av dreneringen må beregnes oppgradert.

Det må gjøre tiltak mot fall inn mot vinduer/grunnmur.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## TG 3 Grunnmur og fundamenter

Det er betong i grunnmur. Det er trolig leca i tilbygg fra 1985. Grunnmuren er utvendig pusset og malt. Lys graver av forskalings blokker med betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

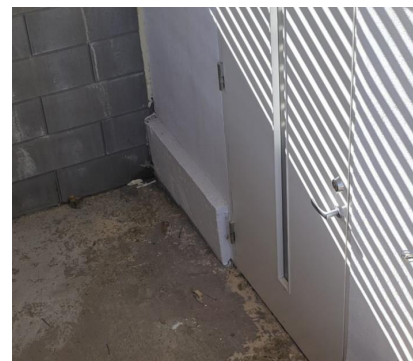
Fundamentet i kjelleren er synlig ved kjellernedgangen. Det er trolig gravd under fundamentene ved utgraving av den delen av kjelleren. Lysgraver foran kjeller vinduer har lav anstand til underkant vindu og mangler fuktsikring, størrrelse på lys graver må undersøkes om tilfredsstillende krav til rømning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser rundt fundamentene. Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt fuktsikring mot vinduer og rømnings krav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



Det er en nedgravd oljetank på eiendommen. Ukjent alder og type. Dagtank synlig i trapp til kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Det er noen gjenstående rør i kjellertak i bod.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Terrenghold

Tilnærmet flat tomt.

#### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

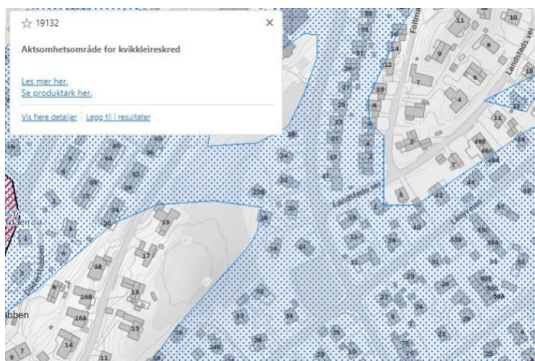
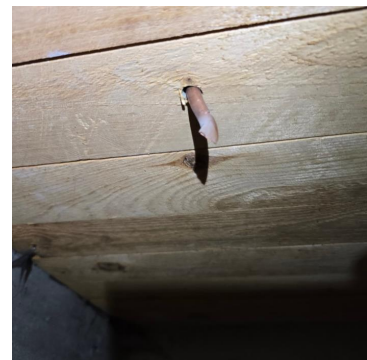
Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Marin Leire hos NVE.

#### 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**



## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

## TG IU Septiktank

Det var opplyst i en takst fra 2018 at avløpet var tilkoblet septik. Det er ukjent om septiktanken ble fjernet ved tilkobling til offentlig VA.

## TG 2 Oljetank

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Parkering og lagring.

### Byggeår

1965

### Kommentar

Ihht tegninger

### Standard

Lav standard

### Vedlikehold

Etterslepene vedlikehold

### Beskrivelse

Garasje-bygget inneholder to garasjer og to boder. Bygget deles med naboen som disponerer en bod og garasje. Garasjen har grovstøpt plate og uisolert reisverk av tre. Utvendig kledd med trepanel. Tak tekket med papp. Treport med elektrisk portåpner.

Det er mose på taktekkingen. Takvinkelen er for lav for at det kan tekkes med papp. Store skjevheter på takrenner.

Vedlikehold og oppgraderinger må beregnes.

Det må gjøre undersøkelser om bruksrett med nabo eiendommen.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 000 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 100 000</b>

### Garasje

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

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 100 000</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?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	112			112	
1. Etasje	128			128	70
Loft					
<b>SUM</b>	<b>240</b>				<b>70</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>240</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken , Stue , Teknisk rom , Trapperom , Bad , Bod	Kryperom	
1. Etasje	Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom , Toalettrom , Bad , Gang		
Loft		Uinnredet loft	

### Kommentar

Takhøyden er fra 2,05-2,16 meter i kjelleren. Kryprom er ikke tilgjengelig eller målbart. I første etasje er den 2,43-2,46 meter. Arealet på trappen til kjeller er inkludert i arealet i første etasje.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Popen er fjernet. Denne fremkommer på siste godkjente tegninger.

Innvendig er det gjort noen endringer på rom-fordelingen. Det er satt inn en bod på kjøkkenet i kjelleren og et teknisk rom under trappen.

Det er gravd ut en del av kjelleren som tidligere var krypkjeller under tilbygg fra 1971. Synlig forlengelse av fundamenter. Kryprom fra tilbygg i 1985 er ikke tilgjengelig. Loft over stue/kjøkken er ikke tilgjengelig.

Det er etablert et takoverbygg på kjellernedgangen. Det er tegnet inn et takoverbygg ved inngangspartiet. Dette eksisterer ikke.

Plattingen fremkommer ikke på noen tegninger.

Det ene soverommet i kjelleren er bygget mindre enn på tegninger, og mindre enn det som er anbefalt.

### 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

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er for lite dagslys i beboelsesrom i kjelleren. Det er ikke dagslys eller godkjent rømningsvindu på kjøkken. Det er over 1 meter fra gulv i kjelleren og opp til vinduer. Tilfredsstill ikke krav til rømning. Det er takhøyder under 2,2 meter i kjelleren.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
<b>SUM</b>		<b>16</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>16</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Garasjen er tegnet inn slik at halve ligger på denne eiendommen og halve på naboeiendommen. Den er bygget nesten helt på naboeiendommen.

Det er tegnet vindu og dør på hver gavlvegg. Dette er ikke montert.

### 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



	<b>P-ROM( m2)</b>	<b>S-ROM( m2)</b>
<b>Enebolig</b>	235	5
<b>Garasje</b>	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2024	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Petter Mjølnerød	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	61	502		0	694.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Rådyrfaret 15

### Hjemmelshaver

Kirkebøen Agnes Elise Finsrud, Mjølnerød Petter

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Låby, med kort vei til barnehage, skole og gangavstand til 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, nåværende.  
Reeguleringsplan G-538, Låby.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen og enkel beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke tidligere takst deles garasjen med naboen. Garasjen ligger på naboen's tomt. Det foreligger trolig ingen skriftlig avtale på dette. Det anbefales utarbeidelse av en skriftlig avtale som tinglyses.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 500 000	2021

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.07.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	30.07.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.10.2024		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	30.07.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	30.07.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	30.07.2024		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	30.07.2024		Gjennomgått		Nei
Målebrev	30.07.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	25.09.2024		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	30.07.2024		Gjennomgått		Nei
Veistatuskart	30.07.2024		Gjennomgått		Nei
Rapport fra feier	30.07.2024		Gjennomgått		Nei
Rapport fra el-kontroll	21.10.2024		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest på bruksendring	23.10.2024		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 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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EQ4644>

## 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