

Tilstandsrapport

📍 Hannibal Sehesteds gate 6, 1777 HALDEN

📖 HALDEN kommune

gnr. 66, bnr. 480

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 240 m²



Befaringsdato: 23.08.2023

Rapportdato: 13.09.2023

Oppdragsnr.: 12218-1303

Referansenummer: WG6976

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



TEAKST
FAG AS

Gyldig rapport
13.09.2023

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 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 lufttetthetsmålinger 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre flermannsbolig som er betydelig oppgradert innvendig.
Det er behov for noe vedlikehold og oppgraderinger på
utvendig bygg.
Boligen har vært utleiebolig de senere årene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Undertak av panel med lekter og sløyfer.
Tekket med betongtakstein.
Renner, nedløp og beslag i sink og stål.

Utifra byggeår antas det at det er uisolert, laftet
tømmer i konstruksjonen.
Stående, malt kledning av treverk.

Mansardtak med takstoler av treverk. Uisolert og
uten lufting på kaldtloft.
Tilgang via loftsdør i felles trapperom.

Isolerglassvinduer med treramme. Varierende
alder.
Takvinduer i noen rom i andre etasje.
Verandadør i første etasje med isolerglass i
treramme.
Ytterdører i treverk med vindusfelt.

Veranda i impregneret treverk utenfor stue i første
etasje.
Oppført på støpte betongfundamenter og
tresøyler.
Rekkverk i malt treverk.
Det er lagt teppe på gulvet.

Trapp ned til kjelleren i støpt betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med flis og laminat.
Panel og malte overflater på vegg.
Malte tak.

Det er tilkoblet en vedovn i leilighetene i første og
andre etasje. Pipen er en bunnbeslått
teglsteinspipe fra byggeår.
Feieluken er tilgjengelig i kjeller og på loft.

Kjelleren er delvis innredet og delvis en
grovkjeller. Oppført i støpt betong.
Leiligheten i kjelleren har hovedsakelig utforede
vegger med isopor/xps-plater.
Det er lagt varmekabel i gulv på kjøkken, stue,
soverom og gang.

Eldre tretrapp i felles trapperom.
Rekkverk og vanger er malt. Belegg i trinn.

Malte, innvendige dører i leilighetene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Faktura.
Malte overflater på vegg og tak. To vegger er av
pusset betong og to vegger er malt gips.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske
varmekabler.
Fall ble målt til 1:100. 20 mm på en meter og 30
mm fra sluk til gulv ved dør.
Fugen i topp av oppbrett er noe misfarget.
Våtromsbelegg med oppbrett og plastsluk.
Dusjkabinett, toalett, servant og opplegg for
vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Faktura.
Veggene har impregneret mdf-panel. Taket er
malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske
varmekabler.
Fall målt til 1:100. 30 mm fra gulv ved dør og til
sluk.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som
tettesjikt.
Toalett med innebygd susterne, servant, opplegg
for vaskemaskin og dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Faktura.
Malte overflater på vegg og tak. Impregneret mdf
-plater på vegger.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske
varmekabler.
Fall målt til 1:100. 15 mm fra gulv ved dør og til
sluk.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som
tettesjikt.
Toalett med innebygd susterne, servant, opplegg
for vaskemaskin og dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminert
benkeplate.
Integrerte hvitevarer. Komfyrvakt og vannstopp
montert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er noe gjenstående kobber.
Stoppekranen og fordelerstokk er plassert i teknisk rom i kjelleren.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tre varmtvannsberedere på 200 liter hver, plassert i teknisk rom i kjelleren.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter montert i alle tre leiligheter.
Tre nye digitale målere montert.
Inntakssikringer i felles trappegang.
Det er lagt opp internett til leiligheter i første og andre etasje. Separate stikk lokalisert i teknisk rom.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen ble oppgradert i ca 2015, i følge tidligere takst. Det er synlig drensplast langs grunnmuren på begge sider av boligen.
Grunnmur i støpt betong.
Tilnærmet flat tomt.

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

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	73	51	22
1. Etasje	85	85	0
2. Etasje	82	82	0
Loft	0	0	0
Sum	240	218	22

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 1 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

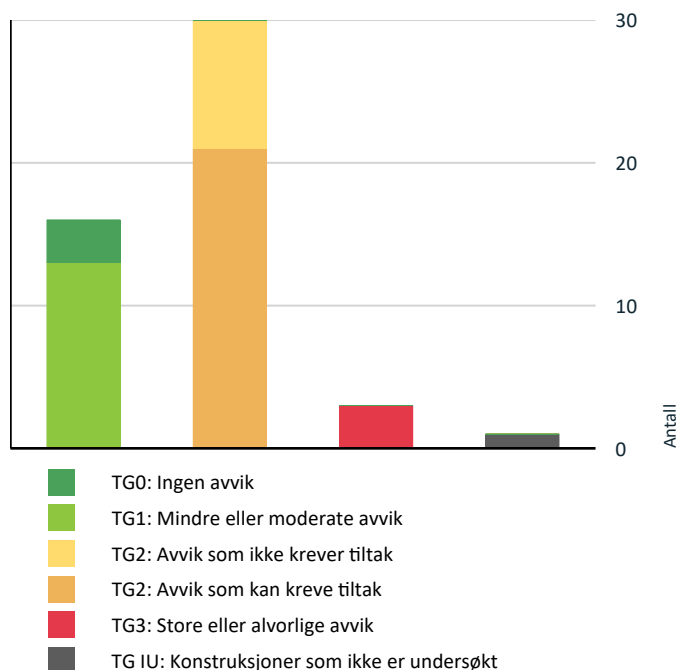
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

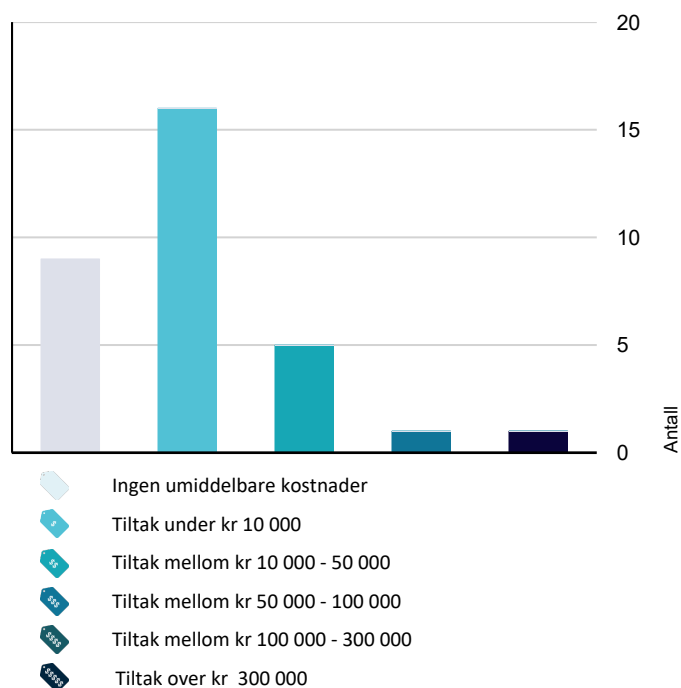
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er ikke montert rekkverk.

Det er manglende rekkverk på trapp opp til loft. Stor fallhøyde.

Noe lav frihøyde i enkelte deler av trappeløpet.
Trapp fra kjeller har noe behov for vedlikehold av overflater.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter montert i alle tre leiligheter.

Tre nye digitale målere montert.

Inntakssikringer i felles trappegang.

Det er lagt opp internett til leiligheter i første og andre etasje. Separate stikk lokalisert i teknisk rom.



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er flass i overflater på beslag og renner.

Nedløp går ned i soilrør i bakken. Det er rust på soilrøret.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Isolasjonsevnen er lav i forhold til dagens standard.
Det er bobler i malingen. Trolig pga linolje i underliggende maling.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Det er ikke beslag over vinduer.
Markisen over stuevindu i første etasje er knekt.
I enkelte vinduskarmer er det noe svartsopp. Kan skyldes dårlig ventilering.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er ikke beslag over dører.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Treverket er noe slitte og det er merkbare skjevheter og svikt i gulvet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe sprekke-dannelser i overgang vegg og gulv, samt brannmur/bærevegg i kjeller.
Noe manglende lister/ferdigstillelse på teknisk rom.
Det er noe svelling i laminatgulv i kjelleren. Eier informerer om at det har vært en vannlekkasje i kjelleren.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det ble målt indikasjoner på fukt i overgang gulv/vegg i teknisk rom og i bod på befaringdagen.

Dette er normalt med tanke på byggeår og måte.

Noe synlige sprekker i utforede vegger. Trolig tørkesprekker og tegn på manglende armeringsnett før pussing.

XPS-plater er et brannfarlig produkt. Det er ikke gjort undersøkelser rundt tykkelsen på puss med tanke på brannkrav på plater (min 8 mm).



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er manglende dokumentasjon på utførsel av tettesjiktet på våtrommet. Det er ukjent membran på vegger.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

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

Tørkesprekk i hjørnet mellom betongvegg og gipsvegg.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er sprekker i silikonfuge mellom vask og vegg. Vil kunne medføre vann inn bak servanten.
Det er noe svelling i bunn av servantskap.
Skorget til servantskapet er skadet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble observert noe støy fra ventilatoren på befaringsdagen. Viften tar i kanten.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er noe svelling i innredning og vegg ved benk.
Det er heng i skapdører og skuffer.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er avvik:

Det er noe luftlekkasje på ventilator-rør

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

 **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**

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke topplst på drengsplaten på forsiden av boligen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

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.

Noe knirk registrert.



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

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



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Det er noe mindre svelling i fronter på skuffer.



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

Det er avvik:

Det er manglende dokumentasjon på utførsel av tettesjiktet på våtrommet. Det er ukjent membran på vegger.



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

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er noe trapping og svelling i skjøter på benkeplaten og svelling i sokkel og sideplater.
Det ble ikke målt noen fuktindikasjoner på overflater på befaringsdagen.



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

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er noe svelling i innredningen og flass i benkeplaten.
Oppvaskmaskinen er løs i innredningen.



Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

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



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1900

Kommentar
Antatt byggeår

Anvendelse
Utleiebolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	-15, rehabilitering av bygg, utvendig og i første og andre etasje (ihht tidligere takst)
2015	Modernisering	Etablering av leilighet i kjelleren (ihht tidligere takst)
2015	Modernisering	Oppgradering av drenering (ihht tidligere takst)
2015	Modernisering	Ny veranda i første etasje (ihht tidligere takst)
2016	Modernisering	Bolig malt utvendig (ihht tidligere takst)



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

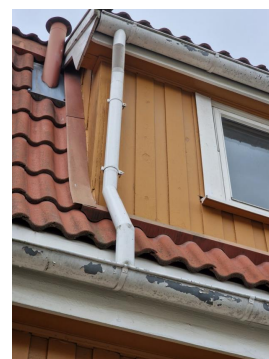
Undertak av panel med lekter og sløyfer.
Tekket med betongtakstein. Yttertak kun befart fra bakkenivå.



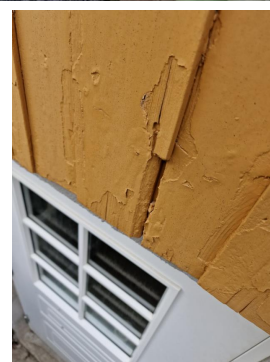
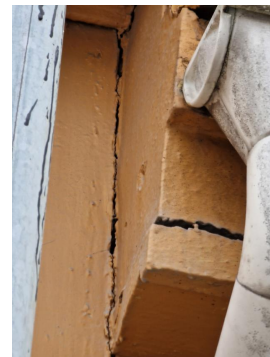
Nedløp og beslag

! TG 2

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



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er flass i overflater på beslag og renner.

Nedløp går ned i soilrør i bakken. Det er rust på soilrøret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold og oppgraderinger må beregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

! TG 2

Utifra byggeår antas det at det er uisolert, laftet tømmer i konstruksjonen.

Stående, malt kledning av treverk.



Vurdering av avvik:

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

Isolasjonsevnen er lav i forhold til dagens standard.

Det er bobler i malingen. Trolig pga linolje i underliggende maling.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Boligen må beregnes kledd om. Noe underliggende råte må beregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Mansardtak med takstoler av treverk. Uisolert og uten lufting på kaldtloft.

Tilgang via loftsdør i felles trapperom.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lufthing/ventilering bør forbedres.

Ved en isolering av loft må det etableres lufthing i raft.

Vinduer

! TG 2

Isolerglassvinduer med treramme. Varierende alder.
Takvinduer i noen rom i andre etasje.



Vurdering av avvik:

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

Det er ikke beslag over vinduer.

Markisen over stuevindu i første etasje er knekt.

I enkelte vinduskarmer er det noe svartsopp. Kan skyldes dårlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører

! TG 2

Verandadør i første etasje med isolerglass i treramme.
Ytterdører i treverk med vindusfelt.



Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er ikke beslag over dører.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Veranda i impregnert treverk utenfor stue i første etasje.

Oppført på støpte betongfundamenter og tresøyler.

Rekkverk i malt treverk.

Det er lagt teppe på gulvet.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Treverket er noe slitt og det er merkbare skjevheter og svikt i gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

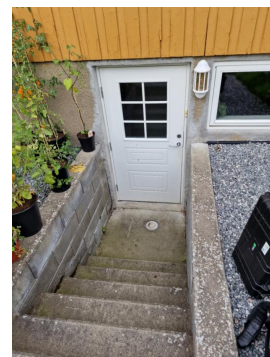
Noe vedlikehold og oppgraderinger må beregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper

! TG 3

Trapp ned til kjelleren i støpt betong.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

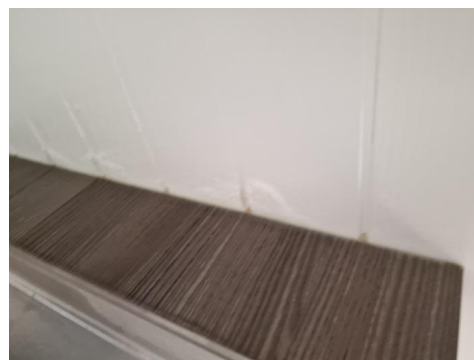
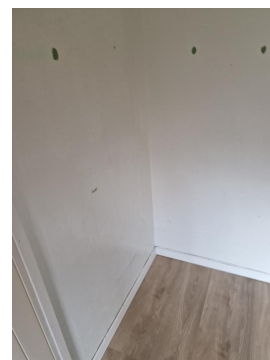
Overflater

! TG 2

Gulv med flis og laminat.

Panel og malte overflater på vegg.

Malte tak.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe sprekkdannelser i overgang vegg og gulv, samt brannmur/bærevegg i kjeller.

Noe manglende lister/ferdigstilling på teknisk rom.

Det er noe svelling i laminatgulv i kjelleren. Eier informerer om at det har vært en vannlekkasje i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales noe overflatebehandling og ferdigstilling i teknisk rom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 2

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene.

Planavvik på 10-20 mm målt i stue og kjøkken i første etasje og 15-20 mm på kjøkken og stue i andre etasje, 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.

Noe knirk registrert.

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.

Gulv på grunn

! TG 2

Støpt og isolert plate på grunn i kjeller.

Planavvik på 10-20 mm målt på kjøkken og 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.

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

Dokumentasjon av utført radonmåling foreligger ikke.

Eiendommen ligger i et område registrert 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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

! TG 2

Det er tilkoblet en vedovn i leilighetene i første og andre etasje. Pipen er en bunnbeslått teglsteinspipe fra byggeår.

Feieluken er tilgjengelig i kjeller og på loft.

Det er innhentet rapport fra feier. Siste tilsyn ble utført i 2008 og pipen ble sist feiet i 2019. Det er en anmerking ang manglende plate på gulv under feieluke.



Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

! TG 2

Tilstandsrapport

Kjelleren er delvis innredet og delvis en grovkjeller. Oppført i støpt betong.
Leiligheten i kjelleren har hovedsakelig utforede vegger med isopor/xps-plater.
Det er lagt varmekabel i gulv på kjøkken, stue, soverom og gang.



Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det ble målt indikasjoner på fukt i overgang gulv/vegg i teknisk rom og i bod på befaringdagen.

Dette er normalt med tanke på byggeår og måte.

Noe synlige sprekker i utforede vegger. Trolig tørkesprekker og tegn på manglende armeringsnett før pussing.

XPS-plater er et brannfarlig produkt. Det er ikke gjort undersøkelser rundt tykkelsen på puss med tanke på brannkrav på plater (min 8 mm).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rom under terreng må beregnes jevnlig overvåket med tanke på fukt.

Det bør gjøres undersøkelser rundt tykkelsen på puss, og eventuelle utbedringer om denne er for tynn.

Anbefaler en vurdering om det skal monteres armeringsnett, eventuelt tette tørkesprekker.

Det bør settes inn ventiler i alle rom i kjelleren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper

! TG 3

Eldre tretrapp i felles trapperom.

Rekkverk og vanger er malt. Belegg i trinn.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.

Det er manglende rekkverk på trapp opp til loft. Stor fallhøyde.

Noe lav frihøyde i enkelte deler av trappeløpet.

Trapp fra kjeller har noe behov for vedlikehold av overflater.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må monteres rekkverk på trappeløp til loft.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

! TG 2

Malte, innvendige dører i leilighetene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura.

Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har impregnert mdf-panel. Taket er malt.

Overflater Gulv

! TG 1

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall målt til 1:100. 30 mm fra gulv ved dør og til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende dokumentasjon på utførsel av tettesjiktet på våtrommet. Det er ukjent membran på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon må innhentes for å oppnå TG1.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 2

Toalett med innebygd sistene, servant, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er noe mindre svelling i fronter på skuffer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ventilasjon

! TG 1

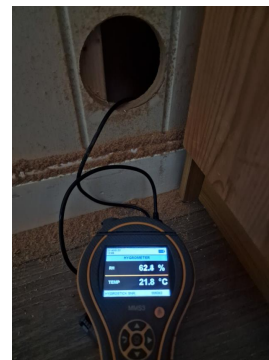
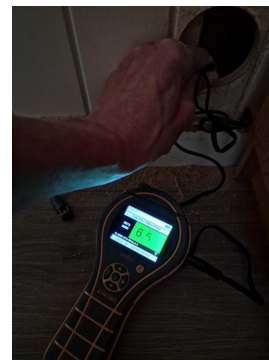
Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Det ble foretatt hullboring fra soverommet og inn mot våtsonen på badet. Det ble avdekket rupanel og uisolert vegg. Luftfuktigheten ble målt til 62% RF (relativ fuktighet) ved 21 grader celsius. 6 vekt% fukt målt i bunnsvill.

Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura.

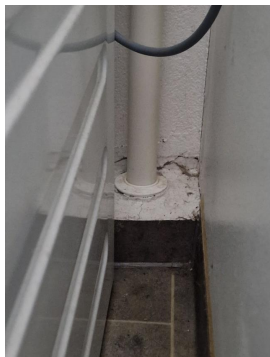
Overflater vegger og himling

! TG 2

Malte overflater på vegg og tak. To vegger er av pusset betong og to vegger er malt gips.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Treverket i vindusforing og list bør fuksikres da det ligger i våtsone.
Tørkesprekk bør fuges.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater Gulv

! TG 1

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall ble målt til 1:100. 20 mm på en meter og 30 mm fra sluk til gulv ved dør.
Fugen i topp av oppbrett er noe misfarget.



Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Våtromsbelegg med oppbrett og plastsluk.



Sanitærutstyr og innredning

! TG 2

Dusjkabinett, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker i silikonfuge mellom vask og vegg. Vil kunne medføre vann inn bak servanten.

Det er noe svelling i bunn av servantskap.

Skorget til servantskapet er skadet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Silikonfugen bør utbedres.

Skrog bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon

! TG 1

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura.

Overflater vegger og himling

! TG 1

Malte overflater på vegg og tak. Impregnerte mdf-plater på vegger.

Overflater Gulv

! TG 2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall målt til 1:100. 15 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.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det bør trekkes membran opp på terskel.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende dokumentasjon på utførsel av tettesjiktet på våtrommet. Det er ukjent membran på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon må innhentes for å oppnå TG1.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Toalett med innebygd sistene, servant, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

Ventilasjon

! TG 2

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble observert noe støy fra ventilatoren på befaringsdagen. Viften tar i kanten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler vedlikehold av ventilator.

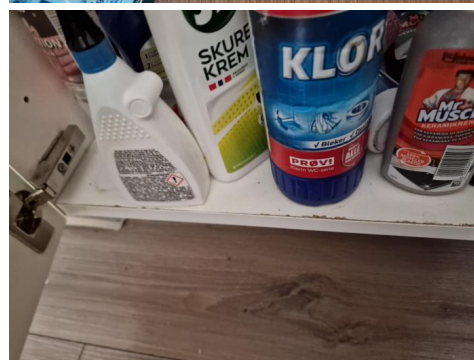
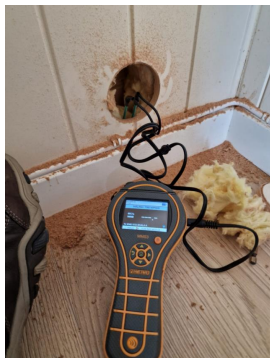
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Tilstandsrapport

Det ble foretatt hullboring fra soverommet og inn mot våtsonen på badet. Det ble avdekket rupanel og isolasjon i vegg. Luftfuktigheten ble målt til 59% RF (relativ fuktighet) ved 22 grader celsius. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Integrerte hvitevarer. Komfyrvakt og vannstopp montert.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er noe svelling i innredning og vegg ved benk. Det er heng i skapdører og skuffer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skuffer og skapdører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk

! TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe luftlekkasje på ventilator-rør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Røret må festes bedre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Integrerte hvitevarer. Komfyrvakt og vannstopp montert.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er noe trapping og svelling i skjøter på benkeplaten og svellinger i sokkel og sideplater.

Det ble ikke målt noen fuktindikasjoner på overflater på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Innredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate og stålplater på vegg.

Integrert oppvaskmaskin. Komfyrvakt og vannstopp montert.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er noe svelling i innredningen og flass i benkeplaten. Oppvaskmaskinen er løs i innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er noe gjenstående kobber.

Stoppekranen og fordelerstokk er plassert i teknisk rom i kjelleren.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

! TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

! TG 2

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

Varmtvannstank

! TG 3

Tre varmtvannsberedere på 200 liter hver, plassert i teknisk rom i kjelleren.

Elektrisk anlegg

! TG 3

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter montert i alle tre leiligheter.

Tre nye digitale målere montert.

Inntakssikringer i felles trappegang.

Det er lagt opp internett til leiligheter i første og andre etasje. Separate stikk lokalisert i teknisk rom.

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) **2015**

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

Ukjent

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

Ja Det er fremlagt fakturaer på utført arbeid i forbindelse med renovering av første og andre etasje, samt etablering av ny leilighet i kjelleren.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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?

Ukjent

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

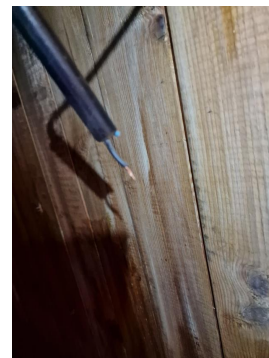
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

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

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 noen løse kabler med berøringsfare på loftet. Disse bør fjernes.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Drenering

! TG 2

Dreneringen ble oppgradert i ca 2015, i følge tidligere takst. Det er synlig drensplast langs grunnmuren på begge sider av boligen.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke topplist på drensplasten på forsiden av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres topplist.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Grunnmur i støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold

! TG 2

Tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan
- Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Marin Leire hos NVE.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 350 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 600 000
------------------------------------	------------	------------------

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 byggt teknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	73	51	22	Gang , Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom, Entré	Teknisk rom , Bod , Felles bod for første og andre etasje, Trapperom
1. Etasje	85	85	0	Trapperom , Stue , Kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom	
2. Etasje	82	82	0	Trapperom , Stue , Kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom	
Loft	0	0	0		Uinnredet loft
Sum	240	218	22		

Kommentar

Arealer inkluderer felles trapperom.
Takhøyden er 2,36 i kjelleren og 2,58 i første etasje. I andre etasje er det noe skråtak.

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

Kommentar: Det er ikke synlig brannetting rundt rør igjennom brannskillet.
Det er ikke merket branndør inn til leiligheten i første etasje.

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: Det er noen rom som har for lite dagslys med tanke på dagens krav.
Høyden fra gulv til rømningsvindu på soverom er for høy. Det må fastmonteres et trinn/kasse.
Inngang kjeller har en delvis frihøyde under 2,20 meter. Inngangsdør under 2 meter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.8.2023	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3001 HALDEN	66	480		0	133.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hannibal Sehesteds gate 6

Hjemmelshaver

Brynildsen Jonas Kristoffer, Knatterød Tobias
Cornelius Halkjær

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Os, med gangavstand inn til 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

Kommunens sentrumsplan, regulert til bebyggelse og anlegg, samt boligbebyggelse.
Reguleringsplan G-728 Os skole og idrettsanlegg, regulert til boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse.
Hensynssone H570, bevaring kulturmiljø.
Bygningen er gulmerket i Sefrak-registeret pga alder.

Om tomten

Det er en liten hage som tilhører boligen. I tillegg er det en felles hage i mellom flere flermannsboliger.
Det er ikke parkering på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 900 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Rapport fra feier	01.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Veistatuskart	01.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eier	06.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Energimerking	01.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Byggetillatelse	01.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	01.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	01.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	01.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	01.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Vann- og avløpsverk	01.09.2023		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptom 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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/personvernerklaering/

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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WG6976>

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