

Tilstandsrapport



Enebolig



Strandveien 27, 1794 SPONVIKA



HALDEN kommune



gnr. 21, bnr. 78

Sum areal alle bygg: BRA: 242 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 18.09.2024

Rapportdato: 31.01.2025

Oppdragsnr.: 13324-1507

Referansenummer: RR1799

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



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.

Brattli Takst og Byggvurdering as

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn. Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter. Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker. Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømrer og som faglig og daglig leder. Levering av takserings tjenester siden 2015, fra 2020 har dette vært full stilling. Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev 1997 og teknisk fagskole fullført i 2010.



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg 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

Enebolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med teglstein, besikket fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er utført med sink.
Isolert bindingsverk med vindspærre og luftet stående bordkledning.
Konstruksjonen antas å være isolert med 20 cm som var vanlig på oppføringstiden.
Takkonstruksjonen er oppført med sperrer som er opplagt på limtre bære bjelker og yttervegger.
Undertak utført med Tyvek vindspærre, påføring for lufting og bordtro med papp i følge eier.
Vinduer har malte trekarmmer med koblede glassrammer, det er 2 lags isolerglass i den indre rammen og ett enkelt glass i den ytre rammen som er kittet fast i rammen, sprosser i det ytre glasset.
Vinduene er side hengslet.
Ytterdører har malte isolerte dørblad og malte trekarmmer.
Hovedinngangsdøren er to fløyet, det er montert overlys vinduer på alle ytterdører og balkongdører.
Balkongdører har malte trekarmmer og malt isolert dørblad med samme glass løsning som på vinduer.
Balkongdør på kjøkken og til takterrasse er to fløyet. døren til takterrassen ble bygget i 2019, denne har 3 lags isolerglass og malte overflater med lakkert aluminiums kledning utvendig.
Det er oppført terrasse med Royal impregneret trevirke på sørvest side av boligen, adkomst fra terreng og fra dør på kjøkken.
Terrassearealer av belegningsstein på sør og øst side av boligen.
Balkong på nordside med adkomst fra stue.
Takterrasse over del av kjøkken med adkomst fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett på gulv i alle rom unntatt bod/teknisk rom der det er beleg.
På vegger er det tapet på alle rom unntatt på bod/teknisk rom der det er malte plater.
I himlinger er det malte gipsplater.
Gulv i 1 etasje er støpt.
Etsjeskille er utført med trebjelkelag.
Ut fra byggeåret skal det være lagt radonsperre under gulvet i boligen.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på dette.
Trappen har malte vanger og rekkverk, trinn med lik farge som parketten.
Innvendige dører har malte dørblad og malte trekarmmer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etasje.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene.
Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.
Fall til sluk utgjør 20mm på hele rommet målt fra gulv ved døren.

Det er plastsluk i rommet med synlig mansjett under klemring i sluket.
Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med

glassvegger, veggmontert toalett og servanter på skapinnredning med heltre benkeplate, malte fronter og folierte skrog og stort speil. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft under dør.

Det ble tatt hull i vegg fra tiliggende rom bak servant uten å påvise tegn til fukt eller skader.

Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg. Dusj er installert på yttervegg, utført overflatesøk uten å påvise unormale forhold.

Grovkjøkken/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene.

Det er malte plater på vegger og himlingen.

Det er vinylbelegg på gulvet med oppbrett på vegger, det er ikke sluk i rommet, kun i bod/teknisk rom som ligger inntil vaskerommet.

Plastsluk med vinylbelegg klemte under klemring i sluket.

Rommet er utstyrt med skap innredninger som har malte fronter og folierte skrog og har rustfritt benkebeslag nedfelt i laminat benkeplate. Det er installert komfyr, avtrekkshette som har avkast i vegg komfyrvakt, og det er installert vaskemaskin og tørketrommel, samt kjøleskap og fryseskap.

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft under dør.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Installasjon er på yttervegg.

Bad 1 etasje.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulvet, fall til sluk utgjør 25mm målt fra gulv ved dør til kjøkken. Utgjør ca 1:100 på hele gulvet.

Plastsluk med synlig mansjett under klemring i sluket.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett og servant på skapinnredning med heltre benkeplate, malte fronter og folierte skrog og speil.

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft under dør til soverommet.

Det ble tatt hull i vegg fra tiliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise tegn til fukt eller skader.

Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, benkeplate av stein med rustfritt benkebeslag. Det er også en vask i rustfritt stål i benkeplate på kjøkken øyen.

Det er installert stekeovn, kjøle skuff i kjøkkenøy, induksjon koketopp, komfyrvakt, oppvaskmaskin, vinskap og vannstoppesystem.

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap plassert på bod/teknisk rom med drenering ned til gulv med sluk.

Avløpsanlegget er utført med plastrør. Stakepunkt er plassert i i utvendig kum.

Boligen har balansert ventilasjon, aggregat er plassert på bod/teknisk rom.

Beskrivelse av eiendommen

Anlegget har hatt årlig service i følge eier.
Varmepumpe tilkoblet grunn borret energibrønn.
Anlegget er plassert i teknisk rom i garasjen.
Det ble utført stor service på anlegget i oktober 2023, kompressor og elektronikk ble byttet, dokumentert med faktura.
Typiske slidedeler er byttet.
Anlegget har teoretisk oppnådd halvparten av forventet levetid, men delene som er byttet er typisk det som slites og medfører behov for utskifting og bestemmer forventet levetid.
Varmtvannsbereder er plassert på bod/teknisk rom, ca 200 liter, 2013 modell.
Internt i varmpumpe er det en 180 liter varmtvannsbereder som forvarmes til ca 45 grader før vannet går til varmtvannsbereder inne i boligen.
Sentralstøvsuger plassert i bod/teknisk rom
Boligen oppvarmes med vannbåren gulvvarme, driftet med varmpumpe og el kolbe.
Det er fremvist dokumentasjon på stor service på anlegget utført i oktober 2023, dokumentasjon med faktura.
Typiske slidedeler er byttet.
Anlegget har oppnådd en alder der det kan oppstå behov for utbedringer og utskifting, det er nylig byttet sirkulasjons pumper som er det som typisk blir utslitt.
230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer.
Anlegget har 63A hovedsikring og 16 underkurser hvorav 2 stk 25A og 14stk 15A kurser.
Det er installert røykvarslere og slukkeapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det foreligger ikke noen opplysninger om det er etablert drenering.
Om det er lagt er den fra byggeåret.
Grunnmur er utført med isoporelementer som er fylt med betong
Støttemur mot sjø og sør for gårdsplassen er oppført med granitt stein.
Mur mot gate er støpt.
Eiendommen ligger i lett skrått terreng.
Vann og avløpsanlegget er utført med plastrør, tilkoblet kommunalt anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 7 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Garderobe rom på 2 etasjen er ikke etablert og inngår i arealet til soverommet, gulv varmen er lagt slik at rommet kan etableres.

Vinterhage

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger, bygningen er ikke søknads pliktig.

Garasje

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

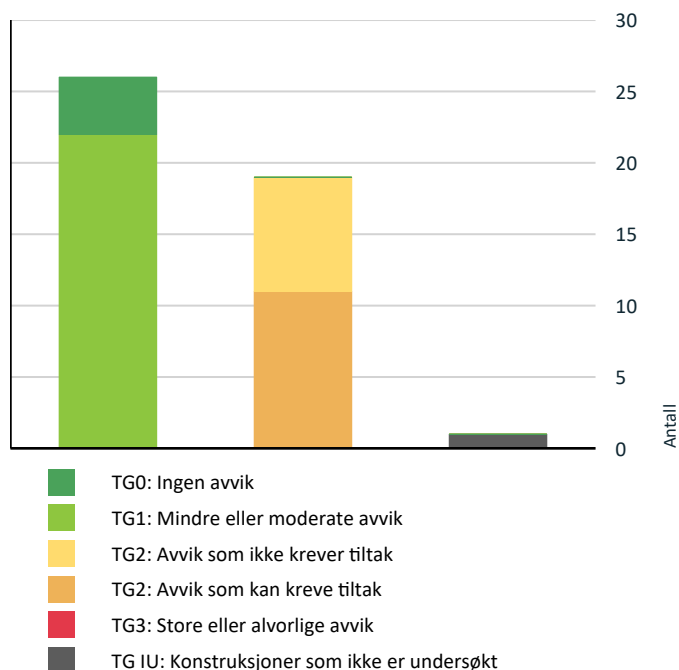
Tegningene stemmer ikke med faktiske forhold.

Det er etablert et teknisk rom i bygningen, dette er ikke søknads pliktige endringer.

Det er montert vinduer i østveggen og disse er ikke vist på tegninger, endringen er søknads pliktig på grunn av fasadeendring.

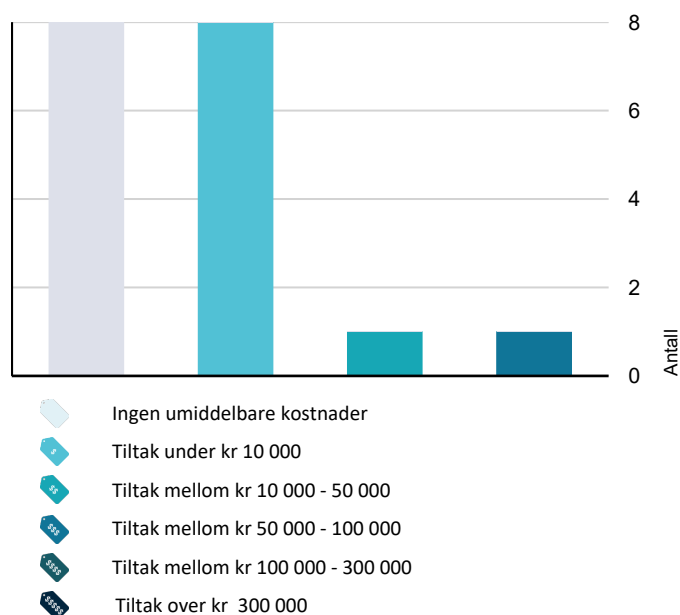
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper da eier/selger opplyser at det ikke er noen skjulte skader, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier.

Arealene er målt inkludert arealer under trapper og eventuelle sjakter og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1 Etasje > Grovkjøkken/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Grovkjøkken/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Grovkjøkken/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Grovkjøkken/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2013

Kommentar
Boligen ble oppført i 2012-13
ferdigattest november 2013

Standard

Boligen har en god standard med vannbåren varme som driftes av varmepumpe tilkoblet energibrønn. (bergvarme)

Vedlikehold

Boligen vurderes å være godt vedlikeholdt og har lite bruks slitasje.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Innlagt strøm til vinterhage. Stor service på varmepumpe og gulv varmesystem. Reparasjon av kloakk lufting.
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med teglstein, besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takstein ligger ikke i en rett linje på nordøst side av taket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Har kun kosmetisk betydning, må rettes for å få tg 1.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført med sink.

Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk med vindsperre og luftet stående bordkledning.
Konstruksjonen antas å være isolert med 20 cm som var vanlig på oppføringstiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke synlig musesperre i nedkant på vegg, luftespalte er stor nok til at mus kan ta seg inn, må være sikret med musesperre.
Det er enkelte kledningsbord med små sprekker, medfører at vann trekker inn i kledningen og påvirker levetiden.
Det er kort avstand fra underkant av bordkledning til terreng enkelte steder og til terrasser med tredekke, dette medfører økt behov for vedlikehold og økt risiko for råteskade på kledningen.
Det er noen skruer/spiker på bordkledningen som har rustet, tiltak nødvendig for å hindre redusert levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør undersøkes ytterligere om det er montert musesperre, om dette ikke er montert må dette utføres.
Kledning med sprekker bør overflatebehandles, samt bytte skruer/spiker som er rustet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ikke synlig musesperre



Noe rust på skruer/spiker på kledning.



Kort avstand fra underkant av bordkledning til terrasse.



Enkelte kledningsbord med små sprekker.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppført med sperrer som er opplagt på limtre bære bjelker og yttervegger.
Undertak utført med Tyvek vindsperre, påføring for lufting og bordtro med papp i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det var på befaringsdagen en skade på loftet som følge av at kloakk luftingen ikke har vært tilkoblet lufte hatten. Skaden er inspisert og utbedret av snekkerfirma nylig, ved kontroll etter utbedringen er det fremdeles noe misfarging på enkelte sperrer og undertaket, men det er opplyst at alle berørte deler av konstruksjonen er påsmurt soppdrepende middel i tillegg til at de er rengjort så godt det lar seg gjøre.
Beskrivelse av utbedring fra snekkerfirma vil være tilstrekkelig utbedring ut fra det synlige skadeomfanget og ytterligere tiltak i forhold til dette skal ikke være nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Luke for adkomst bør vurderes flyttet for enklere adkomst.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bilde før utbedri



Bilde etter utbedring, sperrer pusset og smurt med soppdrepende middel.



Etter utbedringen, fremdeles noe misfargede områder.



Sperrer er slipt og rengjort, fremdeles noe misfarging

Vinduer

Vinduer har malte trekarmer med koblede glassrammer, det er 2 lags isolerglass i den indre rammen og ett enkelt glass i den ytre rammen som er kittet fast i rammen, sprosser i det ytre glasset. Vinduene er side hengslet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Omramming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett enkelte steder, dette medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold.

Anbefalt avstand i bygghandboken 523.701 er minimum 6mm spalte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvik må omrammingen kuttes slik at det blir luftespalte mot vannbrett, kostnad for dette medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Lite åpning mellom omramming og vannbrett.

Dører

Ytterdører har malte isolerte dørblad og malte trekarmer. Hovedinngangsdøren er to fløyet, det er montert overlys vinduer på alle ytterdører og

Tilstandsrapport

balkongdører.

Balkongdører har malte trekarmer og malt isolert dørblad med samme glass løsning som på vinduer.

Balkongdør på kjøkken og til takterrasse er to fløyet. døren til takterrassen ble bygget i 2019, denne har 3 lags isolerglass og malte overflater med lakkert aluminiums kledning utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Balkongdør på kjøkken er noe slitt i nedre del av dørbladene, døren henger litt og tar i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør foretas overflate behandling på værslitte deler og dør på kjøkken bør justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Balkongdør i kjøkken er noe påvirket av fukt
Lite avstand mellom vannbrett og terskel.



Vannbrett montert helt opp under terskel på hovedinngangsdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er oppført terrasse med Royal impregneret trevirke på sørvest side av boligen, adkomst fra terreng og fra dør på kjøkken.

Terrassearealer av belegningsstein på sør og øst side av boligen.

Balkong på nordside med adkomst fra stue.

Takterrasse over del av kjøkken med adkomst fra stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er parkett på gulv i alle rom unntatt bod/teknisk rom der det er belegg.

På vegger er det tapet på alle rom unntatt på bod/teknisk rom der det er malte plater.

I himlinger er det malte gipsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv i 1 etasjen er støpt.

Etasjeskille er utført med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Gulvene har generelt lite planavvik.

Planavvik i kjøkken utgjør 16mm målt i hele rommet.

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.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Ut fra byggeåret skal det være lagt radonsperre under gulvet i boligen.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på dette.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Eiendommen ligger i et område registrert med høy radonkonsentrasjon.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Anbefaler at det blir utført radonmåling selv om det er lagt radonsperre, det kan være lekkasje på sperren.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendige trapper

Trappen har malte vanger og rekkverk, trinn med lik farge som parketten.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert håndlist på vegg som var et krav da boligen ble oppført, dette medfører økt risiko for fallskader.
Åpninger mellom trinn er større enn 10 cm som var kravet da boligen ble oppført, utgjør fallrisiko for små barn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvikene må det monteres håndlist på vegg og åpninger mellom trinn gjøres mindre.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendige dører

Innvendige dører har malte dørblad og malte trekarmer.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene.

2 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

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

Vindu er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmner/foringer og listverk som kan påvirkes av fukt.

Det er sprekk i fuge mellom gulv og vegg under servantskapet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjvegg.

Fuge må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vindu i våtsone



Sprekker i fuge mellom gulv og vegg under servantskap

2 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Fall til sluk utgjør 20mm på hele rommet målt fra gulv ved døren.

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.

Det er lite fall til sluk på gulvet generelt under 1:100, det er lokalt fall i dusj, men ikke i henhold til krav på 1:50 i nedslagsfelt for dusj.

Det er ikke synlig noe oppkant på membran under terskel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Rommet fungerer med avviket vedrørende fall, ved renovering påse at det blir laget tilstrekkelig fall og at arbeidene dokumenteres

Det må fuges under terskel.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ikke synlig oppkant under terskel.

2 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet med synlig mansjett under klemring i sluket.



2 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassvegger, veggmontert toalett og servanter på skapinnredning med heltre benkeplate, malte fronter og folierte skrog og stort speil.

2 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft under dør.

2 ETASJE > BAD

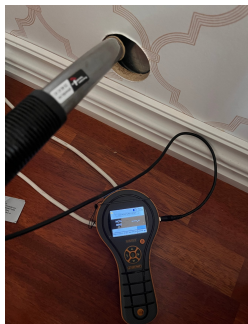
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom bak servant uten å påvise tegn til fukt eller skader.

Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.

Dusj er installert på yttervegg, utført overflatesøk uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > GROVKJØKKEN/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene.

1 ETASJE > GROVKJØKKEN/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malte plater på vegger og himlingen.

Vurdering av avvik:

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

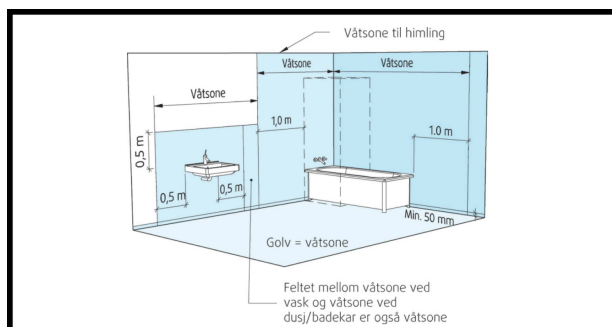
Vindu er plassert i det som defineres som våtzone og har trekarmen/foringer og listverk som kan påvirkes av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Omfang våtzone



1 ETASJE > GROVKJØKKEN/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulvet med oppbrett på vegger, det er ikke sluk i rommet, kun i bod/teknisk rom som ligger inntil vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er en skade på gulvbelegget og sveis i døråpning til bod/teknisk rom er ikke tett.

Høydeforskjell fra sluk i bod/teknisk rom til underkant av terskel på dør mot kjøkken er ca 30mm.

Fall til sluk er ikke tilfredsstillende, gulvet er ca 7mm høyere ved døråpning inn til bod/teknisk rom enn det er ved døren ut til kjøkkenet. Dette medfører at vann ikke vil renne til sluket før det er minst 7mm vann på hele gulvet og oppkant under dør til kjøkken er kun 8mm. Det vil være risiko for at det kan oppstå vannskade utenfor rommet.

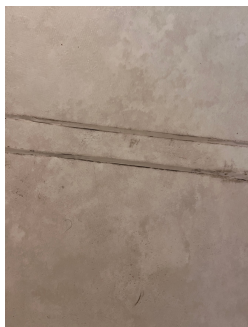
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

For å lukke avviket må det etableres fall til sluket i bod/teknisk rom, det skal være fall til sluk på gulv der det er vann installasjoner. Dette medfører at det også må legges nytt belegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Små sprekker i sveis på gulvbelegget



ca 8mm oppkant under dør til kjøkken.



Skade på gulvbelegg.

1 ETASJE > GROVKJØKKEN/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vinylbelegg klemte under klemring i sluket.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilfredsstillende tettet rundt rørgjennomføringer i gulvet, dette medfører risiko for at vann kan trekke inn i betongen rør disse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

For å lukke avviket må det tettes rundt rørgjennomføringene i gulvet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utett rundt rør gjennomføring i gulvet



Utett rundt rør gjennomføring i gulvet

1 ETASJE > GROVKJØKKEN/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med skap innredninger som har malte fronter og folierte skrog og har rustfritt benkebeslag nedfelt i laminat benkeplate. Det er installert komfyr, avtrekkshette som har avkast i vegg komfyrvakt, og det er installert vaskemaskin og tørketrommel, samt kjøleskap og fryseskap.

1 ETASJE > GROVKJØKKEN/VASKEROM

Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft under dør.

1 ETASJE > GROVKJØKKEN/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene.

1 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

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

Vindu er plassert i det som defineres som våtzone og har trekarmen/foringer og listverk som kan påvirkes av fukt.

Det er sprekk i fuge mellom gulv og vegg bak dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjkabinett.

Fuge med sprekker må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



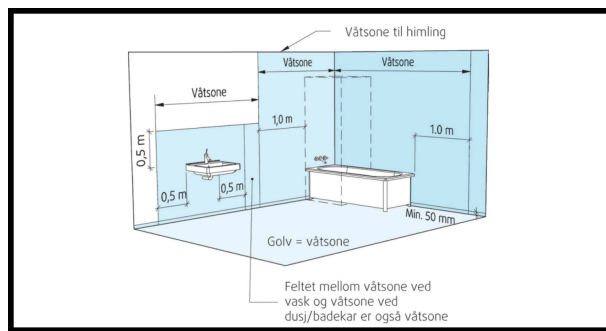
Sprekk i fuge



Sprekk i fuge



Vindu i våtzone.



Omfang våtzone

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, fall til sluk utgjør 25mm målt fra gulv ved dør til kjøkken. Utgjør ca 1:100 på hele gulvet.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig mansjett under klemring i sluket.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett og servant på skapinnredning med heltre benkeplate, malte fronter og folierte skrog og speil.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft under dør til soverommet.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise tegn til fukt eller skader. Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, benkeplate av stein med rustfritt benkebeslag. Det er også en vask i rustfritt stål i benkeplate på kjøkken øyen.

Det er installert stekeovn, kjøle skuff i kjøkkenøy, induksjon koketopp, komfyrvakt, oppvaskmaskin, vinskap og vannstoppesystem.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det var fuktmerker i bunnplate på benkeskapet på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke skade på skapet, forholdet er utbedret etter befaringen, merket i skapet er i følge eier nesten helt borte etter vasking og det er ingen tegn til lekkasjer fra røranlegg i skapet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap plassert på bod/teknisk rom med drenering ned til gulv med sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er irr på rørkobling, kan medføre redusert levetid, årsak er trolig kondens.

Manglende merking av rørkurser medfører merarbeider om det skal utføres noe arbeid på anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

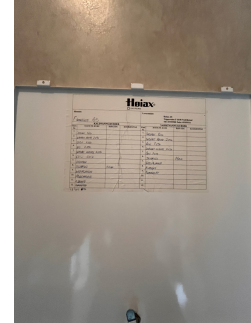
Rørdeler med irr bør utbedres og rørkurser merkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



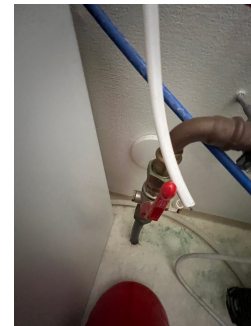
Rørkurser er ikke merket



Kursoversikt



Irr på fordeler stav.



Stoppekran

TG 1 Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør. Stakepunkt er plassert i i utvendig kum.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon, aggregat er plassert på bod/teknisk rom.
Anlegget har hatt årlig service i følge eier.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe tilkoblet grunn borret energibrønn.
Anlegget er plassert i teknisk rom i garasjen.
Det ble utført stor service på anlegget i oktober 2023, kompressor og elektronikk ble byttet, dokumentert med faktura.
Typiske slitedeler er byttet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Anlegget har teoretisk oppnådd halvparten av forventet levetid, men delene som er byttet er typisk det som slites og medfører behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på bod/teknisk rom, ca 200 liter, 2013 modell.

Internt i varmepumpe er det en 180 liter varmtvannsbereder som forvarmes til ca 45 grader før vannet går til varmtvannsbereder inne i boligen.

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger plassert i bod/teknisk rom

TG 2 Vannbåren varme

Boligen oppvarmes med vannbåren gulvvarme, driftet med varmepumpe og el kolbe.

Det er fremvist dokumentasjon på stor service på anlegget utført i oktober 2023, dokumentasjon med faktura.

Typiske slitedeler er byttet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Anlegget har oppnådd en alder der det kan oppstå behov for utbedringer og utskifting, det er nylig byttet sirkulasjons pumper som er det som typisk blir utslitt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



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.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 63A hovedsikring og 16 underkurser hvorav 2 stk 25A og 14stk 15A 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.

2013 Anlegget er fra byggeåret.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæringer på arbeidene som er utført på det elektriske anlegget.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

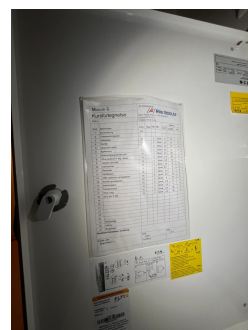
Inntak og sikringsskap

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?

Tilstandsrapport

10. **Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Basert på anleggets alder og at kursoversikt ikke stemmer, anbefales det at det blir utført en kontroll på anlegget av fagkyndig selv om det ikke var noen åpenbare feil å se på befaringsdagen.
Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



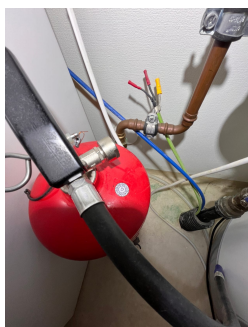
TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er installert røykvarslere og slukkeapparat i boligen.

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 Slukkeapparat er innkjøpt nytt i 2024
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Det foreligger ikke noen opplysninger om det er etablert drenering.
Om det er lagt er den fra byggeåret.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er utført med isoporelementer som er fylt med betong

TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemur mot sjø og sør for gårdsplassen er oppført med granitt stein.
Mur mot gate er støpt.



Mur sør for gårdsplass.



Mur mot sjø.



Mur nord for gårdsplass.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i lett skrått terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsanlegget er utført med plastrør, tilkoblet kommunalt anlegg.

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Vinterhage



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Bygningen har en normal god standard for formålet.

Vedlikehold

Bygningen er godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Vinterhage er oppført på ringmur av lettklinkerblokker som er slemmet på utside.

Gulv av bjelkelag med royalimpregnerte gulvbord.

Yttervegger er oppført med bindingsverk som er kledd på utside med stående malt bordkledning og på innside med malte plater.

Vinduer og dør samt takkonstruksjon har lakkerte aluminiumsprofiler og enkle glass.

Det er innlagt strøm i bygningen.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

Standard

Garasje med god standard, eget teknisk rom for varmepumpe etablert i bygningen.

Vedlikehold

Bygningen er godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført på ringmur av lettklinkerblokker, støpt stålglattet gulv, vegger med isolert bindingsverk som er kledt utvendig med malt stående bordkledning og innvendig med panel.

Selvbærende takkonstruksjon som er tekket med enkelkrummet teglstein som på boligen, takrenner og nedløp av sink.

Isolerte leddheiseporter i stål med fjernbetjent åpner, ytterdør i samme utførelse som porter, vinduer har enkle glass og malte trekarmer.

Det er stor høyde i garasjen, ca 2,6 meter.

Tomten på utside av porter og ytterdør har steinbelegg.

Garasjen er i god stand og har høy standard sammenlignet med vanlige garasjebygninger.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 900 000
Tillegg for gulv varmeanlegg med energibrønn	Kr.	350 000
Tillegg for kaianlegg inkludert granitt mur i tomtegrensen	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 350 000

Vinterhage

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Vinterhage	Kr.	170 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	560 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	7 080 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

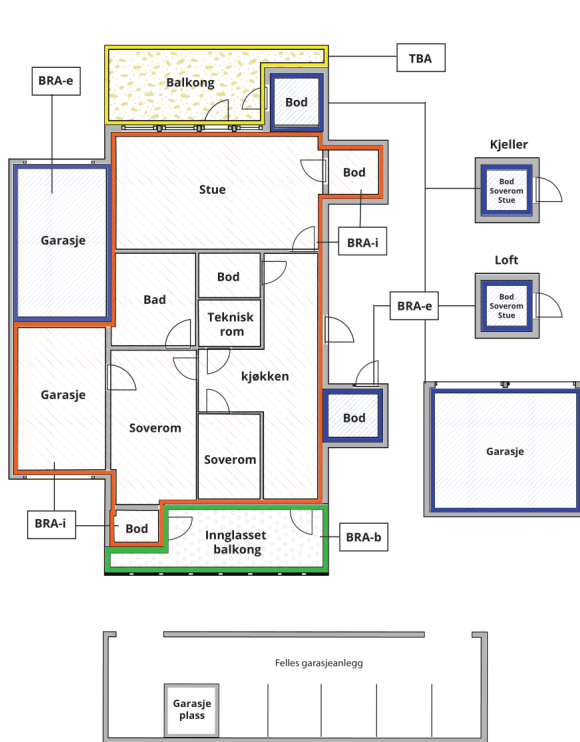
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	97			97	23
1 Etasje	97			97	47
SUM	194				70
SUM BRA	194				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Stue , Kontor , Soverom , Bad		
1 Etasje	Hall m/trapp , Kjøkken , Grovkjøkken/vaskerom , Bod/teknisk rom, Soverom , Bad		

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Terrasser med tredekke utgjør ca 27m², resten av terrasse arealet er der det er steinbelegg og der det egner seg å sitte, det er ikke medtatt arealer som oppfattes som gang arealer.

Rommet som på tegningen er beskrevet som garderobe er ikke etablert, om dette var etablert ville jeg betraktet dette som et primær areal da det ville vært stort nok til å benyttes som omkleddingsrom.

Endringen er derfor heller ikke søknads pliktig da det ikke er bruks endret fra sekundær til primær areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garderobe rom på 2 etasjen er ikke etablert og inngår i arealet til soverommet, gulv varmen er lagt slik at rommet kan etableres.

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: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Etasjehøyde i 1 etasjen er ca 2,73m.
Etasjehøyde i 2 etasjen er ca 2,8m.

Vinterhage

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger, bygningen er ikke søknads pliktig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

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

Kommentar

Høyde i garasjen er ca 2,6meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene stemmer ikke med faktiske forhold.

Det er etablert et teknisk rom i bygningen, dette er ikke søknads pliktige endringer.

Det er montert vinduer i østveggen og disse er ikke vist på tegninger, endringen er søknads pliktig på grunn av fasadeendring.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	187	7
Vinterhage	0	12
Garasje	0	36

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2024	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Per-Arne Svendsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	21	78		0	607.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strandveien 27

Hjemmelshaver

Svendsen Per-Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en meget bra beliggenhet ned til sjøen med utsikt over Sponvik-kilen og Sverige. Det er nærhet til et fint tur terreng, bademuligheter fra strand og svaberg.

Vertshus med servering. Kort vei til bussforbindelse til barneskole og ungdomsskole. Avstand til handelsområdene på Svinesund ca. 3 km og Halden sentrum ca. 10 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035 med planid G-KPLAN

Formål i plan er bebyggelse og anlegg. Nåværende.

Om tomten

Tomten er meget pent opparbeidet med mye steinbelegg som er avdelt mot gressplen med kantstein i granitt.

Det er laget flere arealer det kan plasseres møbler, noe på steinbelegg og noe på terrasser i trevirke.

Det er etablert planer og bed og mur og trapp av granitt blokker ned mot kaianlegget som har dekke av tre.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
3 109 200	2024	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.
Formuesverdi	År	Kommentar
1 269 622	2023	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator som primærbolig

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1982

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				
Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.11.2024		Gjennomgått	5	Nei
Matrikkelrapport	12.09.2024		Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest	18.11.2013		Gjennomgått	3	Nei
Grunn og lednings kart	12.09.2024		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	24.08.2009	Fasade sør er datert 10.9.2009	Gjennomgått	7	Nei
Brannforebyggende enhet	12.09.2024	Det har ikke vært tilsyn i boligen, det er ikke installert pipe og vedovn.	Gjennomgått	2	Nei
Regulering	06.02.2023		Gjennomgått	61	Nei
Område analyse	12.09.2024		Gjennomgått	4	Nei
Befaringsrapport med utbedrings beskrivelse fra byggmester Roer.	09.12.2024		Gjennomgått	3	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 befaringsstidspunktet. 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 elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med

mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/RR1799>

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



Befaringsrapport

Eiendom som er befart:	Strandveien 27,1794 Sponvika – gnr/bnr: 21/78	Dato for befaringen:	09.12.24
Ansv. for befaringen:	Ole-Henrik Roer	Evt. øvrige deltakere:	
Tiltakshaver:	Per Arne Svendsen	Kontaktperson:	Ole-Henrik Roer – 90760244 – ohr@byggmesterroer.no

1. Grunnlag befarung

Det ble avtalt befarung ved Strandveien 27, grunnet ved tidligere befarung av eiendommen utført av takstmann ble det funnet feil på rør for utlufting av kloakk på loft, hvor dette hadde resultert i svartsopp dannelse.

2. Tilstandsrapport

Ved befarung av eiendommen den 9 desember, var overnevnt feil på rør rettet opp i av rørlegger for å begrense evt. videre skade på trekonstruksjon. Feil ble beskrevet av rørlegger som rør til lufting av kloakk som hadde sklidd fra hverandre i siste vertikale del, imellom isolerte undergurter og rørgjennomføring til luftehatt over tak.

Hele loftsområde rundt rør mot luftehatt ble inspisert og skadeomfang ble vurdert. Det var tydelig ved inspeksjon at fuktig luft har «oset» oppover av frasklidd rør, hvor det har vært i så stor grad varm og fuktig luft at luftespalter ikke har klart å tørke det ut. Fuktigheten fra rør har resultert i svertesopp dannelse i stor grad på taksperrene rundt problemområdet og i tydelig men minskende grad i sperrene bortover ca. 9 stk, samt drager i takovergang, lasker i møne og noe på vindsperre-duk. Se bilder under.





Sperrer, lasker og drager ble testet for å se hvor dypt soppdannelsen har gått og om det er overgang til råtesopp, alt treverk i problemområde er kun skadet av svertesopp i øverste millimetersjiktet og det konkluderes derfor at det ikke er strukturelle skader på treverket til dags dato.

Isolerte fakk mellom undergurter i problemområdet ble også inspisert, her var det ingen fukt, svertesopp eller skader på treverk plast eller isolasjon. Se bildet under.





Bordtak over taksperre og vindsperre-duk ble også inspisert, her var det heller ikke skader på treverk eller skader av betydning på duk.



3. Anbefalt tiltak

Fra-skidning på lufterør er allerede rettet opp ved befaring og blir derfor sett bort ifra ved videre tiltak.

Det anbefales å fjerne svertesopp for å gjenopprette letthet i å synlig inspisere sperrer i fremtiden, dette gjøres ved pussing/lett høvling av treverket i liten grad slik at det ikke påvirker bæreevnen til treverket.

Treverket bør videre behandles med soppdrepende middel for å være sikkert på komplett fjerning av problemet og eventuell progresjon av soppskade.

Det anbefales også å påføre et lett impregnerende/beskyttende middel for treverk på pusset/høvlet treverk for å forhindre fremtidig problematikk da treverket åpnes lett i tre-fibre ved å bli bearbeidet på måten beskrevet over. Dette skal strengt talt ikke være nødvendig siden fukt problem er fjernet, men fortsatt anbefalt.

Vindsperre-duk rundt gjennomgang til luftehatt må også tettes/repareres.

Ole-Henrik Roer
Byggmester, ingeniør
90760244
ohr@byggmesterroer.no