

Tilstandsrapport

📍 Billebakken terrasse 10, 1783 HALDEN

📖 HALDEN kommune

gnr. 49, bnr. 92

Areal (BRA): Enebolig 279 m²



Befaringsdato: 08.03.2024

Rapportdato: 11.03.2024

Oppdragsnr.: 12218-1307

Referansenummer: CN1736

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



TEAKST
FAG AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstfag AS

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	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 med to plan med kjeller. Boligen har blitt bygget på og ombygget i flere ganger.
Den er jevnlig oppgradert og vedlikeholdt.
Boligen har en del bygningsdeler med høy alder.

Befaring 8.3.24: arealmåling ihht ny areal-standard.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein utfør av Byggmester JA Hansen ca 1988.
Undertak av sutakplater, synlig i kott.
Renner, nedløp og beslag i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår/tilbyggsår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
To vegger er kledd med tegl.

Saltak med sperrekonstruksjon med limtredrager i møne. Takkonstruksjonen ble endret av Byggmester JA Hansen ca 1988. Da boligen ble hevet med en etasje.
Det er tilgang til tak-konstruksjonen via luker til kott i knevegger og via luke i bod.
Eldre tak-konstruksjon er synlig i kottet.
Det er lufting i skråtak med pappskott. Ventil i gavl.
Eldre tak-konstruksjon har lufting med asfaltplater i luftespalter.

Bygningen har malte trevinduer med isoler glass de fleste byttet i senere tid.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er platting i impregnert trevirke på baksiden av boligen.
Terrasse i impregnert og malt treverk på fremsiden av boligen.
Trapp opp til inngangspartiet er i støpt betong med rekkverk i stål.
Det er lagt skifer på repo ved inngangsdøren.

Det er en frittstående carport på eiendommen. Denne har støpt plate, grunnmur/halvvegg på to sider i støpt betong og en tresøyle i det siste hjørnet.
Det er trespiler over grunnmur/halvvegg. Tak er tekket med teglstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og belegg. Veggene har tapet og trepanel.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og peis med innsats.
Feieluke tilgjengelig i andre etasje og i kjeller.
Under peisen er det en parafinbrenner. Eier informerer om at parafintank og røropplegg er fjernet av Viken Tankrens.
Feiervesenet hadde tilsyn 09.01.2023 med ingen avvik registret

Det er uinnredet kjeller med rom for lagring og en garasje. Det er nedgang fra første etasje via en bratt trapp.
i kjelleren er det lagt noen laminatgulv og enkelte vegger er utført med panel og dampsperre (uisolert). Kjelleren er uisolert.
Det er montert en vippeport i garasjen.
Kjeller er i daglig bruk som boder/lagring og fungerer til dette formålet uten problemer i følge eier.
Det er kryprom under deler av boligen. Tilgang via dør i kjeller.
Synlig fjellgrunn.

Boligen har lakkert og malt tretrapp.
Det er en trapping av første etasje med tett rekkverk på øverste nivå.
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad 1

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er fra 1988, ihht tidligere takst. Overflater er pusset opp i 2013 med våtromsplater på vegger og ny innredning. Taket er malt. Det er montert servantskap, dusjkabinett og toalett. Fall ble målt til 12 mm fra sluk og til gulv ved dør. Ventil i vegg og tak.

Bad 2

Veggene har baderomsplater (Fibo trespo). Taket er malt. Eier har gjort utbedringer på silikon fuger og tetting mellom veggpalter og sokkel flis etter befaringsbefaring. Gulvet er flislagt med sokkelflis på vegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall ble målt til 10 mm fra sluk til gulv ved dør (2,5 meter). Det er plastsluk og Mapei smøremembran på gulv. Det er mottatt sjekkliste og leggeanvisning på membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Det er montert dusjvegg/dør på badekar. Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør og ventil i tak.

Vaskerom

Det er malte mdf-plater på vegg og malt panel i tak. Rommet har gulvbelegg med oppbrett langs vegg. Det ble målt lokalt fall til sluk og ellers tilnærmet flatt gulv. Målt til 2-3 mm fra sluk til gulv ved dør. Belegget er brettet opp 20 mm bak list ved dør. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er montert en enkel innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte eike fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, stekeovn og platetopp. Plater montert på vegg bak benk. Kjøkken oppgradert med ny benkeplate, vask, koketopp, stekeovn, blande batteri og oppvask maskin i 2021. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrommet har belegg på gulvet og ventil i tak. Toalett og servantskap montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekranen er i krypkjelleren. Det er vannrør av plast til det renoverte badet. Fordelerestokken er plassert i himling i krypkjelleren. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen.

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i kryprom.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Digital måler er montert. Skapet er plassert i vindfang og et i kjelleren. Det er en bryter på døra til skapet. Eier informerer om at denne ikke er i bruk. Det er også en kontakt i gang ved toalettet som ikke fungerer.

Brannslokker tilgjengelig. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Ukjent drenering. Ikke synlig. Dreneringen er trolig fra byggeår/tilbyggssår. Grunnmur står på fjellgrunn og det er noen synlig avrenning i kryprom. Grunnmur av støpt betong og betongblokker. Tilbygget har grunnmura av leca som er utvendig pusset. Støttemur i blokker/heller ut mot vei. Eiendommen er skrånende. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av jernrør. Utvendige vannledninger er fra 1972. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Kjeller	68	0	0	68
1. Etasje	153	0	0	153
Loft	58	0	0	58
Sum	279	0	0	
Sum BRA	279			

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 5 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Inndeling av rom i kjelleren fremgår ikke på noen tegninger. I loftsetasjen er det satt inn to takvinduer. Rommet er i bruk som stue, men er tegnet inn som en gang.

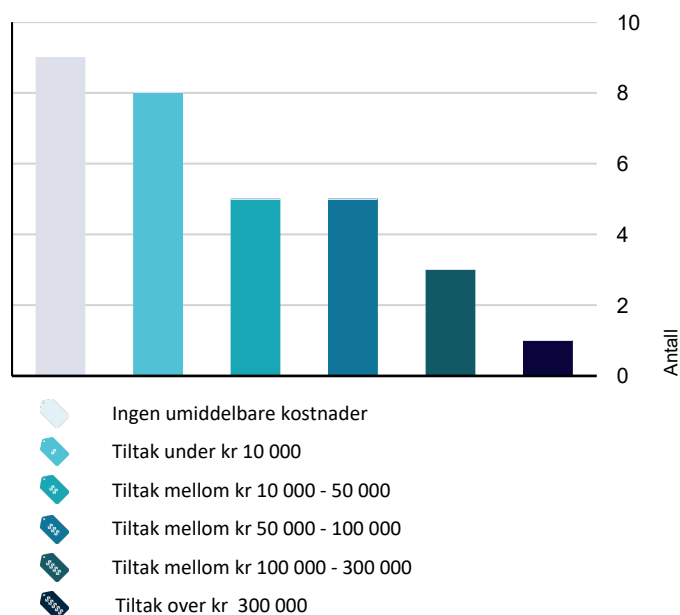
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1972

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2023	Ombygging	Innredet loftsetasjen (Byggmester Jonny Skaug & sønn, Olaf Hansens eftf)
2021	Modernisering	Oppgradert kjøkken med flisplater på vegg, ny benkeplate, stekeovn og koketopp (Byggmester Arild Lund og Kolås)
2020	Modernisering	Fjernet oljetank i kjelleren (Viken tankrens)
2020	Modernisering	Pusset opp det ene badet (Byggmester Arild Lund, Olaf Hansens eftf og Reidar Juliussen)
2019	Modernisering	Montert ny varmepumpe og ny innmat i sikringsskap (O. Hansens eftf)
2016	Modernisering	Montert ny vedovn i stuen (Fyr og Flamme)
2015	Modernisering	Skiftet vinduer og verandadør mot nord i stue og soverom og utvidet terrasse. Satt inn ny inngangsdør. (Hansen og Dahl)
2015	Modernisering	Etterisolert vegg mot nord innvendig med 5cm mineralull (Hansen og Dahl)
2014	Modernisering	Skiftet vindu på kontor og soverom
2013	Modernisering	Skiftet vindu i stue/soverom, etterisolert i vegg med 5 cm innvendig (Tømrmesterne Trollnes og Strøm)
2013	Modernisering	Etterisolert vegg på bad og vaskerom med 5 cm. Pusset opp vaskerom med nytt belegget og ny innredning. Ny innredning på eldre bad. (Trollnes og strøm, Kolås, O. Hansen og Reidar Juliussen)
2012	Modernisering	Nytt belegget og innredning på toalettrom. (Kolås og Reidar Juliussen)
2010	Modernisering	-2011, malt alle tak innvendig (Reidar Juliussen) og malt innvendige overflater (egeninnsats)
2009	Modernisering	Skiftet 3 stk toaletter (F. Jørgensen)
2024	Modernisering	Montert ny varmtvannsbereder (Kolås)

UTVENDIG

Takteking

Taktekkingen er av tegltakstein utfør av Byggmester JA Hansen ca 1988. Taket er besikket fra bakkenivå. Undertak av sutakplater, synlig i kott.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er fuktmerker og svartsopp på undertaket enkelte plater og rundt rørgjennomføringer. Det er ikke montert klips i skjøter mellom plater. Det er noen skader og mose på takstein. Kan være noe frostspreng.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det er ikke tett undertak under teglstein. Det er anbefalt med bordtak med tett papp under teglstein.

Kostnadsestimat: Over 300 000



! TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Renner, nedløp og beslag bør beregnes skiftet ved omlegging av tak. Snøfangere anbefales montert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår/tilbyggsår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. To vegger er kledd med tegl.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Musebånd bør etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak med sperrekonstruksjon med limtredrager i møne.
Takkonstruksjonen ble endret av Byggmester JA Hansen ca 1988. Da boligen ble hevet med en etasje.
Det er tilgang til tak-konstruksjonen via luker til kott i knevegger og via luke i bod.
Eldre tak-konstruksjon er synlig i kottet.
Det er lufting i skråtak med pappskott. Ventil i gavl.

Eldre tak-konstruksjon har lufting med asfaltplater i luftespalter.

Det er en luke i himling i garderoberommet. Denne er ikke mulig å åpne.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Luftespalten er mindre enn 50 mm. Det er noe kuling i spaltene og sammenklemte pappskott.

Det er synlig inndriv av vann og løv pga manglende mansjetter/tetting rundt gjennomføringer i undertak.

Det ble observert vepsebol i kott på befaringsdagen.

I loft over trapperom er luftingen blokkert.

Det er et lite hull i undertaket på ca 2cm, dette blir utbedret etter befaring.

Lufting med asfaltplater gir noe dårligere isolering.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må beregnes utbedringer ved omlegging av tak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isoler glass de fleste byttet i senere tid.

Vurdering av avvik:

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

På det ene soverommet er det en knekt sprosse på det ene vinduet.

Eldre vinduer på kjøkken og et soverom i 2 etasje må beregnet byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Eldre vinduer må beregnes skiftet på sikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er platting i impregnert trevirke på baksiden av boligen.
Terrasse i impregnert og malt treverk på fremsiden av boligen.

Vurdering av avvik:

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

Trappen opp til terrassen mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales montering av rekkverk på trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Utvendige trapper

Trapp opp til inngangspartiet er i støpt betong med rekkverk i stål.
Det er lagt skifer på repo ved inngangsdøren.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det ble registrert noe bom/hulrom under fliser og sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Andre utvendige forhold

Det er en frittstående carport på eiendommen. Denne har støpt plate, grunnmur/halvvegg på to sider i støpt betong og en tresøyle i det siste hjørnet.

Det er trespiler over grunnmur/halvvegg. Tak er teknet med teglstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlige skjevheter i treverk og sprekke-dannelser i mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold må beregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren inn til soverom 2 etasje tar i terskelen.
Det er endel merker og sprekker i parkettgulvet.
Det er noen gjennomslag av spiker og sorte merker i himling.
Normale bruksmerker

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene. I stuen i første etasje er etasjeskillet trappet.
Planavvik på 15-20 mm målt i stue og soverom i andre etasje, målt med laser over hele gulvet.
Det ble målt 10-20 mm avvik i første etasje.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe merkbar knirk og nedbøyning normalt med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og peis med innsats.
Feielluke tilgjengelig i andre etasje og i kjeller.
Under peisen er det en parafinbrenner. Eier informerer om at parafintank og røropplegg er fjernet av Viken Tankrens.
Feiervesenet hadde tilsyn 09.01.2023 med ingen avvik registrert

! TG 2 Rom Under Terreng

Det er uinnredet kjeller med rom for lagring og en garasje. Det er nedgang fra første etasje via en bratt trapp.
i kjelleren er det lagt noen laminatgulv og enkelte vegger er utforet med panel og dampsperre (uisolert). Kjelleren er uisolert.
Det er montert en vippeport i garasjen.
Kjeller er i daglig bruk som boder/lagring og fungerer til dette formålet uten problemer i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Det ble målt opp til 17 vekt% fukt i nedkant av panel. Ved nivåer over 15 -16 vekt% vil det være fare for utvikling av råte, sopp og mugg.
Det ble målt høye indikasjon på fukt i gulv og overgang vegg. Dette er en naturlig konsekvens av byggeår og -måte. Gulv/vegg har ingen isolasjon eller fuksikring.

Innredet kjellerrom må anses som en risikokonstruksjon med tanke på fukt. Det vil være kortere levetid på innredet kjellerrom i eldre boliger med manglende fuksikring.

Det bør jevnlig overvåkes. Fuktverdier vil variere med årstider og nedbørsmengder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales fjerning av organisk materiale i slike kjelleren. Bedre ventilering bør etableres og det bør vurderes montering av en fastmontert avfukter.

Kjelleren fungerer som en grovkjeller med boder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Kryp Kjeller

Det er kryprom under deler av boligen. Tilgang via dør i kjeller.
Synlig fjellgrunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Eier informerer om at det kan bli liggende noe vann ved store nedbørsmengder. Det er høye fuktindikasjoner på betonggulv.
Eier opplyser at det ikke har hvert noe problem med vann inn i innred kjeller del i deres eie av boligen.

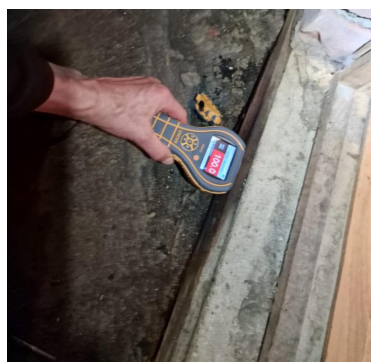
Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

I krypkjelleren bør det settes inn en permanent avfukter. Det bør ikke lagres noen organisk materiale på grunn av fuktig miljø.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert og malt tretrapp.
Det er en trapping av første etasje med tett rekkverk på øverste nivå.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.
Dører justert og gjennom gått av eier etter befarings.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er fra 1988, ihht tidligere takst. Overflater er pusset opp i 2013 med våtromsplater på vegger og ny innredning.

Taket er malt. Det er montert servantskap, dusjkabinett og toalett.

Fall ble målt til 12 mm fra sluk og til gulv ved dør.

Ventil i vegg og tak.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

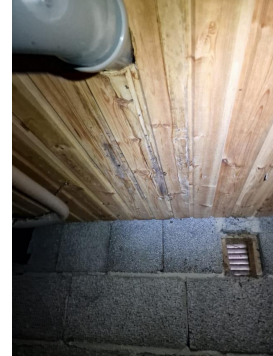
Det er noen løse fuger og hull i fliser som er fylt igjen med fugemasse/flislim. Noe sprekker i fliser.
Fall er mindre enn dagens krav og det er ikke synlig oppbrett av membran på terskelen.
Det er ikke synlig mansjett eller membran i sluk eller på rørgjennomføringer. Det er rust på skruer i sluk.
Veggplater er ikke fuget/tettet i nedkant mot avslutningslist. Platene er løse i hjørner og det er ikke synlig lim/fuge. Platene er ikke montert inntil sokkelflisen og det er glipper som viser endaved på underliggende sponplater. Dette avviker fra monteringsanvisningen.
Det er noen sprekker i maling i tak, spesielt ved dusj.
Det mangler mekanisk avtrekk.
Dusjkabinettet er støttet opp av en trekloss.
I krypkjelleren er det synlige fuktmerker i stubbloft under badet. Kan tyde på lekkasje i membran/sluk.
Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. Badet er i daglig bruk av eier.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må renoveres for å oppnå dagens standard og tekniske krav.
Det ble målt normale fuktindikasjoner på badet på befaringsdagen.
Eier har malt taket etter befaring.

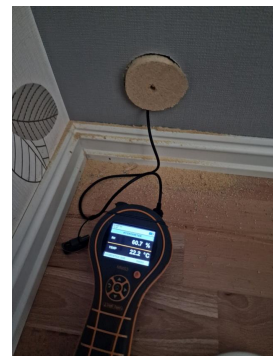
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



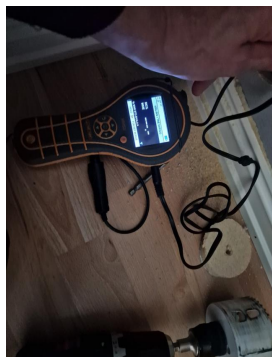
1. ETASJE > BAD 1

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra stue/soverom og inn mot våtsonen på badet. Det ble avdekket isolert vegg, dampspærre og sponplate inn mot bad. Luftfuktigheten ble målt til 60% RF (relativ fuktighet) ved 22 grader celsius.
Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Badet ble renoverert i 2019.

1. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater (Fibo trespo). Taket er malt.
Eier har gjort utbedringer på silikon fuger og tetting mellom veggpalter og sokkel flis etter befarings.

1. ETASJE > BAD 2

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med sokkelflis på vegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall ble målt til 10 mm fra sluk til gulv ved dør (2,5 meter).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet. Gulvet er tilnærmet flatt ved badekar og det er ikke synlig oppbrett ved terskel.
Det er noen trapping i flis og ujevne fuger. Dette kan medføre vannansamlinger pga lite fall. Det er synlige vannmerker under badekaret. Trolig etter at det har ligget vann på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

Det må føres membran 25 mm opp på terskel for at krav til høyde på tettesjikt er ivaretatt. Ved ny renovering av bad må fallet utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og Mapei smøremembran på gulv. Det er mottatt sjekkliste og leggeanvisning på membran.



1. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Det er montert dusjvegg/dør på badekar.

1. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Ventilasjon

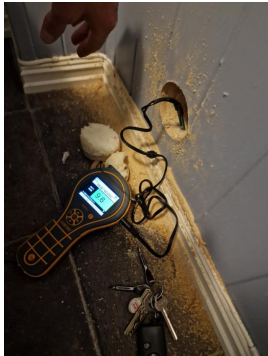
Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør og ventil i tak.

1. ETASJE > BAD 2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det ble foretatt hullboring fra wc og inn mot våtsonen på badet. Det ble avdekket to lag med plater og byggsaum som isolasjon i vegg. Det ble målt opp til 9,6 vekt% fukt i bunnsvill i vegg. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: faktura.

Vaskerommet er trolig fra 1988. Det er gjort oppgraderinger av overflater og innredning i 2013.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malte mdf-plater på vegg og malt panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er påvist synlige fuktskader på vegg ved vask.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Eier har montert sprutsikring bak vasken etter befarig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Rommet har gulvbelegg med oppbrett langs vegg.

Det ble målt lokalt fall til sluk og ellers tilnærmet flatt gulv. Målt til 2-3 mm fra sluk til gulv ved dør. Belegget er brettet opp 20 mm bak list ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det er kun silikon i skjøter/hjørner, ikke sveiset.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Tilstandsrapport

Det bør etableres fuktsikring på vegger i våtsoner og mansjetter på rørgjennomføringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert en enkel innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vasken er løs i benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier informerer om at vasken vil bli festet før salg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

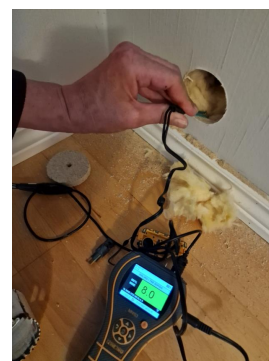
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

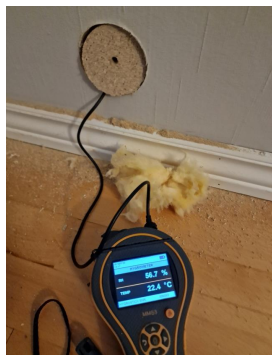
1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra stue/soverom og inn mot våtsonen på vaskerommet. Det ble avdekket isolert vegg med dampspærre og sponplater. Luftfuktigheten ble målt til 56% RF (relativ fuktighet) ved 22 grader celsius. Det ble målt opp til 8 vekt% fukt i bunnsvill. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte eike fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, stekeovn og koketopp. Plater montert på vegg bak benk. Kjøkken oppgradert med ny benkeplate, stekeovn, koketopp, vask, blande batteri og oppvaskmaskin i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen bruksmerker i overflater. Skuffer og skapdører trenger justering.

Det er ikke montert komfyrvakt eller vannstopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med dagens tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har belegg på gulvet og ventil i tak.
Toalett og servantskap montert.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Ventilasjonsrør fra ventil ligger løst på loft.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Ventilasjonsrør bør føres over tak/til det fri.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekranen er i krypkjelleren.

Det er vannrør av plast til det renoverte badet. Fordelerestokken er plassert i himling i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

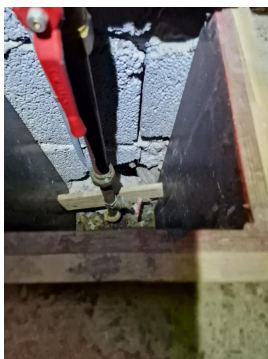
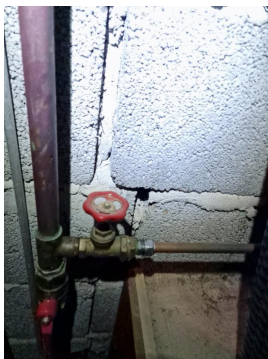
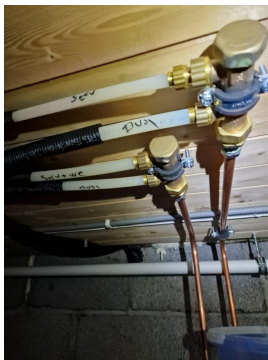
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det må beregnes utskiftning av vannrør fra byggeår.

Eldre stoppekran bør beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen.

! TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 200 liter plassert i kryprom.

Eventuelt lekkasjevann fra tanken vil renne til fjellgrunn i kryprom.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Digital måler er montert. Skapet er plassert i vindfang og et i kjelleren. Det er en bryter på døra til skapet. Eier informerer om at denne ikke er i bruk. Det er også en kontakt i gang ved toalettet som ikke fungerer.

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.

Tilstandsrapport

Høsten 2019

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 Dokumentasjon ligger i boligmappe.no.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Kontroll utført i 2019 av Elvia.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

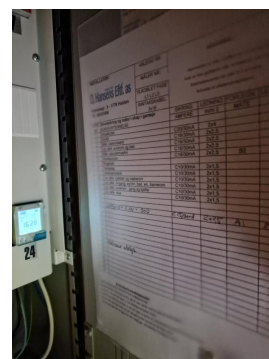
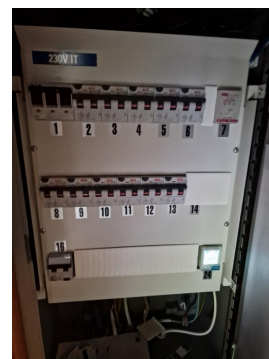
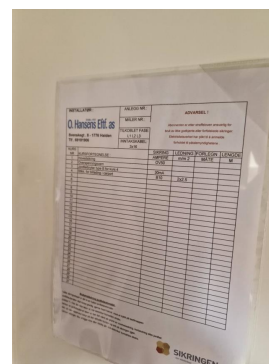
Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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.



Brantekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Drenering

Ukjent drenering. Ikke synlig.
Dreneringen er trolig fra byggeår/tilbyggsår.
Grunnmur står på fjellgrunn og det er noen synlig avrenning i kryprom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av støpt betong og betongblokker. Tilbygget har grunnmura av leca som er utvendig pusset.

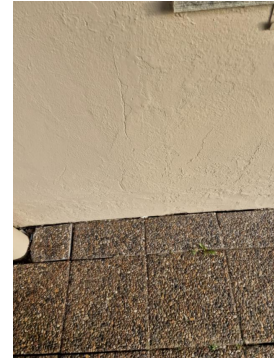
Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Forstøtningsmurer

Støttemur i blokker/heller ut mot vei.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrengforhold

Eiendommen er skrånende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
 - Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan
- Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Marin Leire hos NVE. Se vedlagt kart.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved oppgradering av drenering bør det gjøres tiltak for å forhindre at vann renner inn mot grunnmuren bak boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av jernrør. Utvendige vannledninger er fra 1972. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 350 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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

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.

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.

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 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?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Kjeller	68			68		
1. Etasje	153			153	90	
Loft	58			58		29
SUM	279				90	29
SUM BRA	279					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Garasje , Boder, Kryperom		
1. Etasje	Entré , Stue , Kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Soverom/stue, Kontor , Toalettrom , Bad 1, Bad 2, Garderobe , Vaskerom , Gang , Trapperom til kjeller		
Loft	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue , Gang med trapp, Bod , Kott		

Kommentar

I første etasje er takhøyden 2,2-3,2 meter.

I andre etasje er det takhøyde opp til 2,36 meter og med skråtak. Arealer med lav takhøyde er med som ALH.

Terrasser og platting er medregnet i TBA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligen er trappet i begge etasjer. I tillegg består den av flere inntrekk/vinkler. Loftsetasjen har skråtak og det er skjevheter på etasjeskillet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Inndeling av rom i kjelleren fremgår ikke på noen tegninger.

I loftsetasjen er det satt inn to takvinduer. Rommet er i bruk som stue, men er tegnet inn som en gang.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er fremlagt tilbud og fakturaer.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er for lite dagslys i stuen og soverom i loftsetasjen.
Ett soverom i loftsetasjen tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning.
Det er mer enn 5 meter fra vindu til bakken i øverste etasje. Rømningsstige bør monteres.

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	204	75

Kommentar

Enebolig
Kott og deler av bod er ikke måleverdig.
Kryprom i kjelleren er ikke målbart.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.3.2024	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Jens Frithjof Eriksen	Kunde
08.9.2023	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Jens Frithjof Eriksen	Kunde
26.9.2023	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Jens Frithjof Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3001 HALDEN	49	92		0	1111.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Billebakken terrasse 10

Hjemmelshaver

Eriksen Jens Frithjof, Schjerpen Kari Elisabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i øvre kant av boligområdet på Billebakken.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til bebyggelse og anlegg.

En liten del (18 m²) av tomten ligger i hensynssone H310, ras- og skredfare.

Reguleringsplan G-015 Billebakken. Eldre reguleringsplan med regulering som bolig. 8 m² er regulert til kjørevei.

Om tomten

Skrånende tomt opparbeidet med gressplen, steinlagt gårdsplass og enkel beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
337 500	2021	Gjelder utkjøp av festetomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	11.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	11.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	26.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eier	08.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	13.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	08.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
NVE kart	14.09.2023		Gjennomgått	0	Ja
Brukstillat./ferdigatt.	11.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Byggetillatelse	11.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Radonrapport	19.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Sjekkliste membran- arbeid bad	27.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Sjekkliste montering av våtromsplater	28.09.2023		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 symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 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.
- Areal 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.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

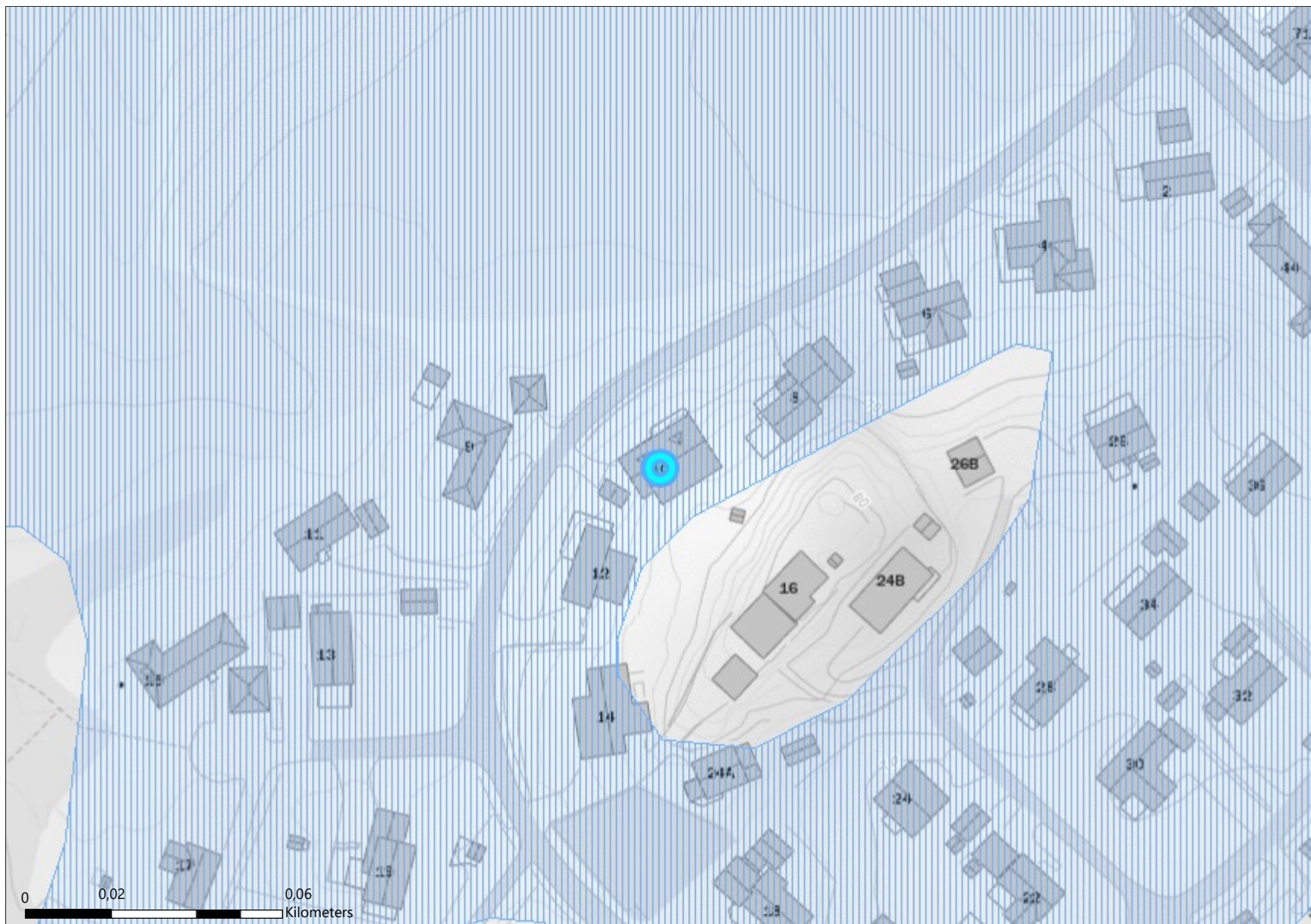
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CN1736>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Kartutsnitt fra NVE Atlas



Tegnforklaring

- Flom i 1995
- FlomsoneAnalyseomraade**
 - Gjeldende
 - Til ny vurdering
 - Ajourført
 - Under planlegging
- Flomvannstand_ved_tverrprofi
- Flomvannstandskurve_200ar
 - Kurver med flomvannstand (m.o.h.)
 - Halvmeters kurver med flomvannst
- Marin grense (detalj)
- Mulighet for sammenhengende marin leire
- Areal under marin grense
- Stormflo nå (2017) intervall 20
- Stormflo nå (2017)
- Skredtype**
 - Ikke angitt
 - Steinskred
 - Undervannsskred
 - Snøskred
 - Løsmasseskred, uspes.
 - Leirskred
 - Jordskred
 - Flomskred
 - Isnedfall
 - Utglidning
- Skredhendelse_UtlosningsPun**
 - Ikke angitt
 - Steinskred
 - Undervannsskred
 - Snøskred
 - Løsmasseskred, uspes.

Kommentar

