


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bygdeborgveien 19, 1793 TISTEDAL

 HALDEN kommune

 gnr. 163, bnr. 28, fnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 16.05.2024

Rapportdato: 10.06.2024

Oppdragsnr.: 13324-1447

Referansenummer: XG1044

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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, men det meste av oppdragene utføres på Helgeland med Sandnessjøen, Herøy, Dønna og Leirfjord som primær område.

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 tømmer 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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betong stein og besikket fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp er i stål.

Pipe har heldekkende beslag over tak.

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

Takkonstruksjonen er oppført med selvbærende prefabrikkerte takstoler, undertak er utført med su-takplater.

Konstruksjonen er isolert med 20 cm.

Vinduer har malte trekarmmer og 2 lags glass.

Innside av karmmer er lakkert i de fleste rommene.

Ytterdører er i teak og har malte trekarmmer.

Balkongdør har 2 lags glass, malte overflater og malt trekarm,

Altan er oppført med impregnerte materialer

som er beiset/malt, rekkverk har malte overflater.

Utvendig trapp er utført med impregnerte

materialer som er malt.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er belegg på gulv i stue og toalettrom, laminat på øvrige rom på 1 etasjen, fuktbestandig laminat på gulv i vindfanget.

På vegger er det malt tapet og noe panel. I

himlinger er det plastbelagte himlingsplater.

Etasjeskille er utført med trebjelkelag, normal stivhet for byggeåret.

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

Pipen er oppført med lettklinkerelementer og har heldekkende beslag over tak. Vedovn er plassert i stue.

Det ble tatt hull i vegg mot grunnmur i nord vest hjørne på boligen og det ble registrert høyt fuktnivå, målt 25 vektprosent med pigger i svill på veggen.

Innvendig trapp i furu med lakkerte overflater.

Innvendige dører har lakkerte furukarmmer og dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er oppusset i 2012 i følge opplysninger, det er nye overflater på gulv og vegger, sluk er byttet, men vannrør er ikke byttet. Arbeidet vurderes derfor som en oppussing og ikke renovering, gjeldende forskrift 1965.

Det er fliser på vegger og malt panel i himlingen. Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Fall til sluk utgjør 5mm målt fra gulv ved døren.

Det er plastsluk i rommet, det er synlig slukmansjett under klemring i sluket, tetteskikt trolig utført med smøremembran, ingen dokumentasjon.

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

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Tilluft under dør.

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

Målt 9,8 vektprosent ved måling med pigger i svill på vegg, defineres som tørt.

Vaskerom

Rommet er trolig originalt slik det ble bygd i 1985, gjeldende forskrift 1965.

Det er belegg på gulv med oppbrett på vegger, malt tapet på vegger og panel i himlingen.

Rommet er i dårlig stand og må renoveres på grunn av fuktskade.

Våtsoner og vann installasjoner er på yttervegg, hulltaking ikke utført.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert stekeovn og induksjon koketopp som ble byttet i 2022, oppvaskmaskin og kjølfryseskap. Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har belegg på gulv, malt tapet på vegger og folierte plater i himlingen. Rommet er utstyrt med toalett og servant på skapinnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannledningsanlegget er utført med kobberør.
Avløpsanlegget er utført med plastrør, lufting over tak.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes, mekanisk avtrekk på kjøkken.
Nyere luft/luft varmepumpe med innedel plassert over trapp mellom etasjene.
Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet, ca 200 liter, ukjent alder, trolig byttet i 2012 da badet ble oppusset.
230 volt elektrisk anlegg som er sikret med skrusikringer. 35A hovedsikring, 9 underkurser hvorav 1 stk 20A, 7 stk 16A og 1 stk 10A kurser. Det er installert røykvarslere og slukkeutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra byggeåret. Det er synlig vorteplast enkelte steder langs grunnmuren, men ikke langs hele, trolig er det fylt opp høyere enn platen.
Grunnmur er oppført av lettklinkerblokker. Ukjent fundamentering, trolig betongsåle.
Eiendommen ligger i terreng som skrår mot sør/sørvest.
Vann og avløpsanlegg er utført med plastrør fra byggeåret, tilkoblet kommunalt anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

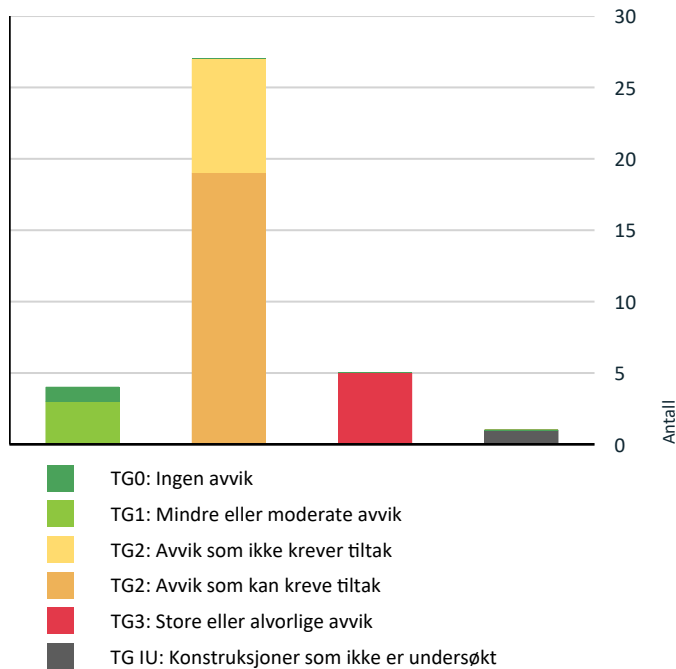
Enebolig

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

Tegninger stemmer ikke helt med faktiske forhold. Gjelder planløsning i underetasjen, bod benyttes som soverom og tv rom benyttes som soverom, bruksendring av bod til soverom er søknads pliktig.
Altan langs vestsiden på boligen er bygget større enn den er på tegninger.

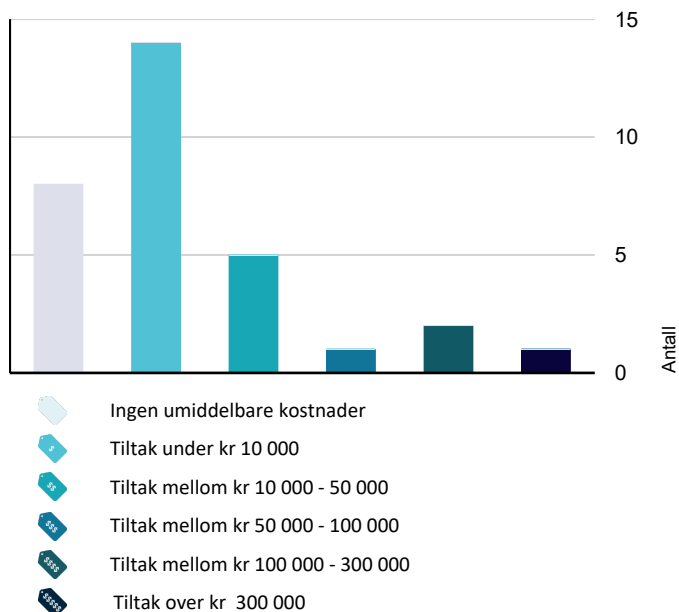
Sammendrag av boligens tilstand

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 møbler, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier. Arealene er målt inkludert kott under trapp i underetasjen og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold** [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Takteking** [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 > Dører** [Gå til side](#)

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

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

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Det er foretatt en enkel energimerking av boligen basert på byggeår og størrelse fordi at boligen skal selges.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

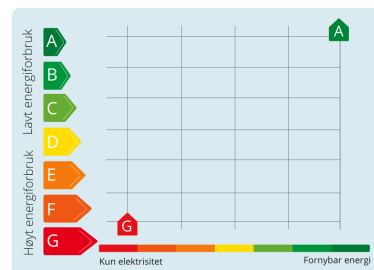
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1985

Standard

Boligen har en normal standard for byggeåret.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt, men det er behov for diverse utbedringer som fremkommer i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Byttet stekeovn og induksjons topp.
2012	Modernisering	Bad i underetasjen oppusset

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med betong stein og besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Mose vekst medfører at tekingen slites mer og øker risikoen for lekkasjer og skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekingen må rengjøres og impregneres for å forlenge levetiden.

Kontroller samtidig om det er stein som må byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er i stål.
Pipe har heldekkende beslag over tak.

Vurdering av avvik:

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

Maling har løsnet på deler av pipe beslaget.

Det er ikke montert snøfangere, dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipe beslaget bør rengjøres og behandles for å forlenge levetiden.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Maling har løsnet på pipe beslaget.

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med isolert bindingsverk og kledt på utside med liggende malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke lufting bak bordkledningen i nedkant på vegg, medfører økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon. Det er råteskade på kledning på vest veggen.

Det er en åpning bak kledningen på hjørne mot sørvest der mus kan komme inn bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

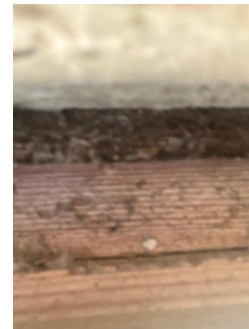
For å lukke avviket må lufting bak kledningen utbedres.

Råteskadet kledning må byttes og åpning på hjørne tettes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Råte på kledning, vestvegg



Ingen lufting bak kledning



Åpning hvor mus kan komme inn bak kledningen, hjørne sørvest.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er oppført med selvberende prefabrikkerte takstoler, undertak er utført med su-takplater.

Tilstandsrapport

Konstruksjonen er isolert med 20 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

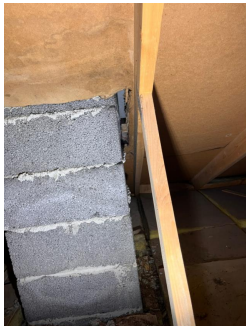
Det er ikke fagmessig tettet rundt gjennomføringer i undertaket, medfører risiko for at vann kan trenge inn.
Det er ikke laget luftespalter på rafter, medfører risiko for råteskader på sperre og skade på undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det lages luftespalter på rafter og det må tettes rundt takgjennomføringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Undertaket er ikke fagmessig tettet rundt pipe.



Undertaket er ikke fagmessig tettet rundt luftehatt.



Det er ikke laget luftespalte på rafter.

Vinduer

Vinduer har malte trekarmner og 2 lags glass. Innside av karmner er lakkert i de fleste rommene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

De fleste vinduene har merker etter kondens vann og noen har begynnende råteskader som følge av dette.
Enkelte vinduer er malingslitt på utside, må behandles for å unngå at det blir råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det er noen vinduer som må påregnes byttet på kort sikt, 2-3 stk, og alle vinduer har behov for vedlikehold med overflatebehandling både utvendig og innvendig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vindu på kjøkken, begynnende råteskade.



Malingslitt på utside.



Vinduer i mur er ikke ferdig innpusset.



Vindu på soverom 1 etasje, begynnende råteskade.

TG 2 Dører

Ytterdører er i teak og har malte trekarmer.
Balkongdør har 2 lags glass, malte overflater og malt trekarm,

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdører i teak har behov for vedlikehold med overflate behandling og ytterdør i 1 etasjen har slitte pakninger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Oljebehandling og nye pakninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan er oppført med impregnerte materialer som er beiset/malt, rekkverk har malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Tilstandsrapport

Det er råteskader på en rekkverk stolpe.

Rekkverk er 92 cm, krav da boligen ble oppført var 90 cm, dagens krav er 1m.

Gulvbord har normal slitasje og det er enkelte sprekker i gulvbordene.

Løsningen uten beslag mellom vegg og gulv medfører økt risiko for at vann kommer inn bak bordkledningen og økt risiko for råteskader på bordkledning og veggkonstruksjon.

Det er noe skjevheter på konstruksjonen, trolig fundamenteringen som har hatt setninger.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk med råteskade må utskiftes for å lukke avviket.

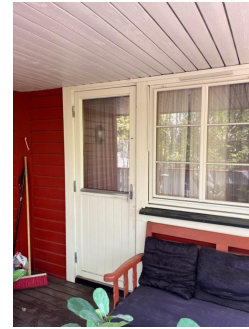
Det må monteres beslag på vegg og ut på altangulv, kledningen kan da avsluttes med større avstand fra gulvet og risiko for råteskader på kledning og veggkonstruksjon reduseres.

Konstruksjonen må rettes opp for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råte på rekkverk konstruksjon.



Ikke beslag mellom vegg og altangulv.



Skjevheter på gulvkonstruksjonen.

Utvendige trapper

Utvendig trapp er utført med impregnerte materialer som er malt.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Trapp til altan er noe skjev.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Oppretting må utføres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Det er belegg på gulv i stue og toalettrom, laminat på øvrige rom på 1 etasjen, fuktbestandig laminat på gulv i vindfanget. På vegger er det malt tapet og noe panel. I himlinger er det plastbelagte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

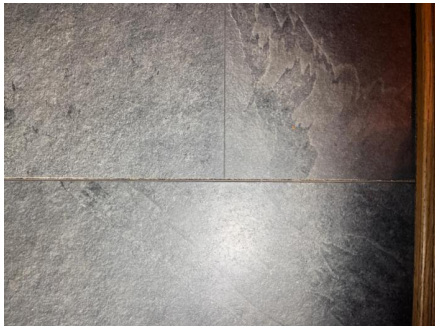
Det er normale bruksmerker og slitasje på overflater, laminat i vindfang er sprukket i skjøter. Det er fuktsvelling rundt ventil i himling på toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må utføres noe vedlikehold og overflate behandling for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sprekk i skjøt på laminat i vindfang.



Fuktsvelling på himlingsplate i toalett rom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført med trebjelkelag, normal stivhet for byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Totalt planavvik stue målt i hele rommet utgjør 26mm.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Pipe og ildsted

Pipen er oppført med lettklinkerelementer og har heldekkende beslag over tak. Vedovn er plassert i stue.

Vurdering av avvik:

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

Ildfast stein i ovn er sprukket.

Det mangler brennbar plate på gulv under sotluke, dette er ikke et krav, kun en anbefaling.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Ildfast stein i ovn må byttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Rom Under Terreng

Det ble tatt hull i vegg mot grunnmur i nord vest hjørne på boligen og det ble registrert høyt fuktnivå, målt 25 vektprosent med pigger i svill på veggen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

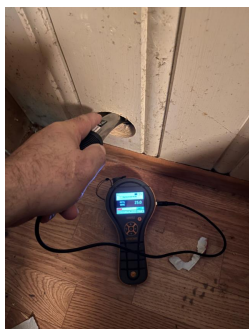
Iht. NS 3514:2020 (antatt gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning iht. § 2-15. Rom under terreng) settes kritisk fuktnivå for konstruksjoner som vegger under terrengnivå til 15 vektprosent. Vegger under terreng som er innekledd og tilfarergulv betraktes som risikokonstruksjon, og anbefales generelt ytterligere kontrollert. Drenering og fuktsikring av grunnmur har begrenset levetid. Svekket drenering/fuktsikring kan medføre fuktskader i sjiktet bak overflater på utforede vegger og oppfôret gulv. Disse fuktskadene kan oppstå før fuktigheten kan oppdages/registreres på innvendig overflate. Oppfôret gulv og utforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon, også med tanke på kondensproblematikk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hull i vegg på nordvest hjørne.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i furu med lakkerte overflater.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk i trappen er under 90 cm, retur rekkverket er over 90 cm.
åpninger mellom trinn er ca 14 cm, dagens krav er 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører har lakkerte furukarmer og dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er skade på dørbladet på kjøkkenet og dør til vindfanget er skjevt, to dører i underetasjen tar i karmen og trenger justering.

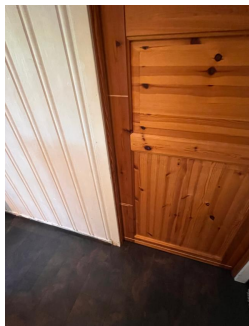
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

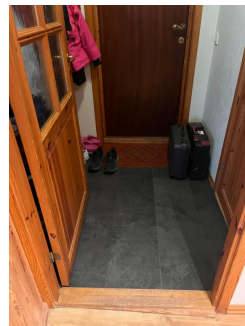
Det er behov for tiltak på enkelte dører, dør til vindfanget må trolig byttes, det har glassfelt og er skjevt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Dør på kjøkken



Dør til vindfang har glass

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet er oppusset i 2012 i følge opplysninger, det er nye overflater på gulv og vegger, sluk er byttet, men vannrør er ikke byttet. Arbeidet vurderes derfor som en oppussing og ikke renovering, gjeldende forskrift 1965.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TE1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malt panel i himlingen.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TE2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Fall til sluk utgjør 5mm målt fra gulv ved døren.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

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 ikke tilfredsstillende fall til sluket og høydeforskjell sluk til gulv ved dør er trolig mindre enn 25mm, ikke mulig å fastslå helt sikkert uten å demontere terskel list.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet, det er synlig slukmansjett under klemring i sluket, tettesjikt trolig utført med smøremembran, ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

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 tettet rundt rørgjennomføringer i vegg, medfører risiko for at det kan komme vann inn i vegg.

Konsekvens/tiltak

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

Det må tettes rundt rør i vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsrapport

Det er fuktsvelling på skapskrog etter lekkasje fra avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Avløpsrør må utbedres, det ligger med motfall og det er lekkasje på dette, skaps kroget kan fortsatt benyttes, men er noe skadet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



UNDERETASJE > BAD

📍 TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Medfører at fuktig luft ikke blir ventilert ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > BAD

📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom uten å påvise tegn til fukt eller skader. Målt 9,8 vektprosent ved måling med pigger i svill på vegg, defineres som tørt.



UNDERETASJE > VASKEROM

📍 TG 3 Generell

Rommet er trolig originalt slik det ble bygd i 1985, gjeldende forskrift 1965. Det er belegg på gulv med oppbrett på vegger, malt tapet på vegger og panel i himlingen. Rommet er i dårlig stand og må renoveres på grunn av fuktskade.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er fukt og trolig råteskader i nordøstre hjørne i rommet.

Det er taknedløp på dette hjørnet, feil på dette kan være årsaken. Vegg må åpnes og skader utbedres.

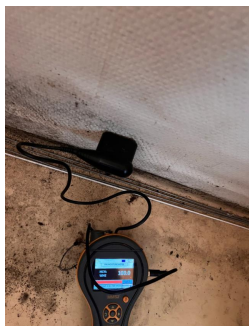
Nytt gulvbelegg må legges, det er fukt under belegget.

Det må graves opp på utside for å kontrollere fuktsikring av grunnmuren og eventuelle feil på rør under terreng.

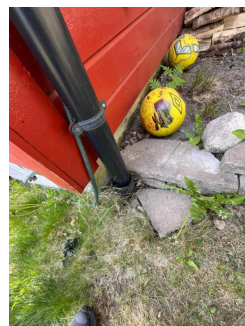
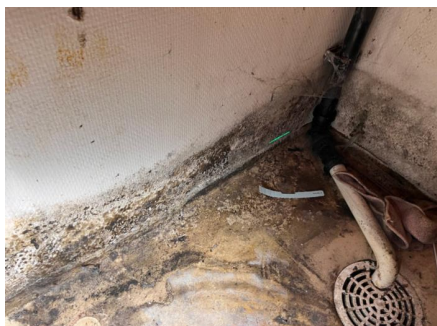
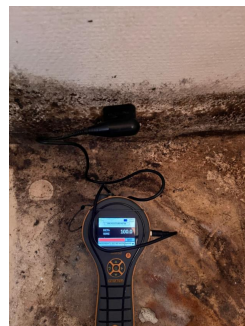
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



Målt med pigger i veggplate



Taknedløp

UNDERETASJE > VASKEROM

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsoner og vann installasjoner er på yttervegg, hulltaking ikke utført.

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.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert stekeovn og induksjon koketopp som ble byttet i 2022, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap.

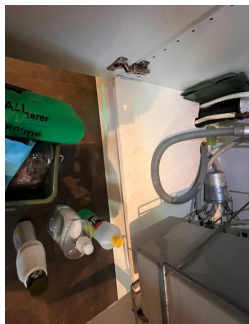
Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er noe fuktsvelling på enkelte steder på innredningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tettet rundt kanal i vegg, medfører unødvendig/ ekstra luftlekkasje i forbindelse med gjennomføringen i veggen og risiko for skade på veggen som følge av dette.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må tettes utvendig mellom kanal og vegg konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Rommet har belegg på gulv, malt tapet på vegger og folierte plater i himlingen.
Rommet er utstyrt med toalett og servant på skapinnredning.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i himlingen og vindu som kan åpnes. Tilluft under dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med kobberør.

Tilstandsrapport

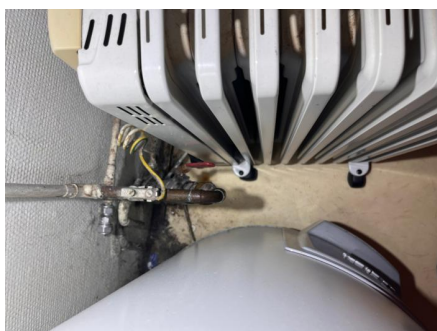
Vurdering av avvik:

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør, lufting over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det ble ikke funnet stakepunkt på anlegget, medfører at det kan bli ekstra arbeid med å åpne avløp om dette går tett.

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 gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales å undersøke ytterligere om det finnes stakepunkt når boligen er ryddet/tømt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes, mekanisk avtrekk på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun naturlig ventilasjon i boligen via ventiler og vinduer som kan åpnes.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Nyere luft/luft varmepumpe med innedel plassert over trapp mellom etasjene.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert på vaskerommet, ca 200 liter, ukjent alder, trolig byttet i 2012 da badet ble oppusset.

Tilstandsrapport

TG-3 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 bygnings sakkyndig 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 skrusikringer. 35A hovedsikring, 9 underkurser hvorav 1 stk 20A, 7 stk 16A og 1 stk 10A kurser.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1985 Anlegget er fra byggeåret.

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

Ukjent

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

Ja Det er ikke fremvist samsvarserklæring.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei Anlegget ble kontrollert av DLE 20.2.1985

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det er løse kabler og koblinger i skap på badet og under overskap på kjøkken som må utbedres.

Anbefaler en full kontroll på anlegget, kostnad for dette og utbedring av påviste mangler medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bad



Kjøkken



Kjøkken

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.

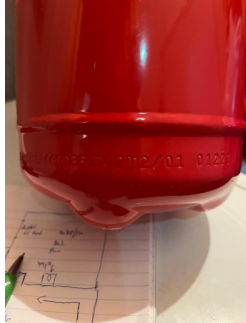
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er installert røykvarslere og slukkeutstyr i boligen.

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?
Ja Slukkeapparat er fra 2012, må byttes.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Drenering

Dreneringen er fra byggeåret. Det er synlig vorteplast enkelte steder langs grunnmuren, men ikke langs hele, trolig er det fylt opp høyere enn plasten.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er registrert fukt i underetasjen på hjørner der taknedløp er plassert, dette tyder på at drenering og utvendig fuktsikring ikke fungerer som den skal.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må drenering og fuktsikring skiftes ut.

Anbefaler å isolere grunnmuren utvendig når dreneringen skal byttes, det vil være en måte å hindre at det oppstår fukt i innfode vegger mot grunnmuren.

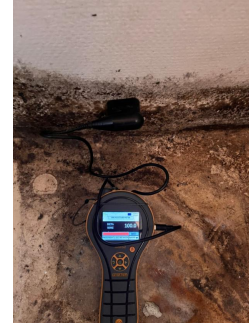
Selv med ny drenering og vorteplast vil det likevel kunne bli fukt i innfode vegger på grunn av kondens.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

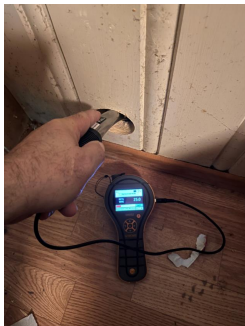
Tilstandsrapport



Ikke synlig vorteplast/fuktsikring. N/Ø hjørne



Fukt innvendig N/Ø hjørne



Fukt innvendig N/V hjørne



Ikke synlig vorteplast/fuktsikring. N/V hjørne

📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført av lettklinkerblokker. Ukjent fundamentering, trolig betongsåle.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er en sprekk i muren på nord øst hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker bør tettes slik at det ikke trekker inn vann som i sin tur lager frostskafer og større sprekker på vinterstid.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i mur N/Ø hjørne.

📍 TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terreng som skrår mot sør/sørvest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Tilstandsrapport

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

Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

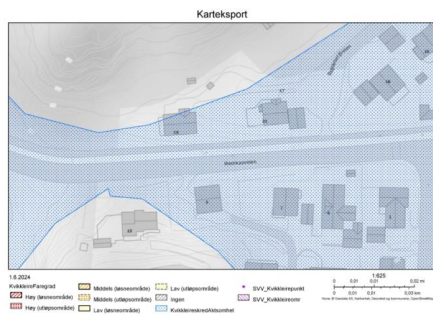
Fallforholdene er ikke optimale rundt hele bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved utskifting av drenering bør det foretas terreng justeringer slik at venn renner vekk fra grunnmuren. Det er anbefalt at terreng inntil grunnmur skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmuren, dette er ikke tilfredsstillende rundt hele bygningen her.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsanlegg er utført med plastrør fra byggeåret, tilkoblet kommunalt anlegg.

Vurdering av avvik:

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

Anlegget fungerer som det skal, men på grunn av alder kan det plutselig oppstå funksjonssvikt.

Utvendig stoppekran er ikke

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.	4 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 200 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 200 000
------------------------------------	------------	------------------

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

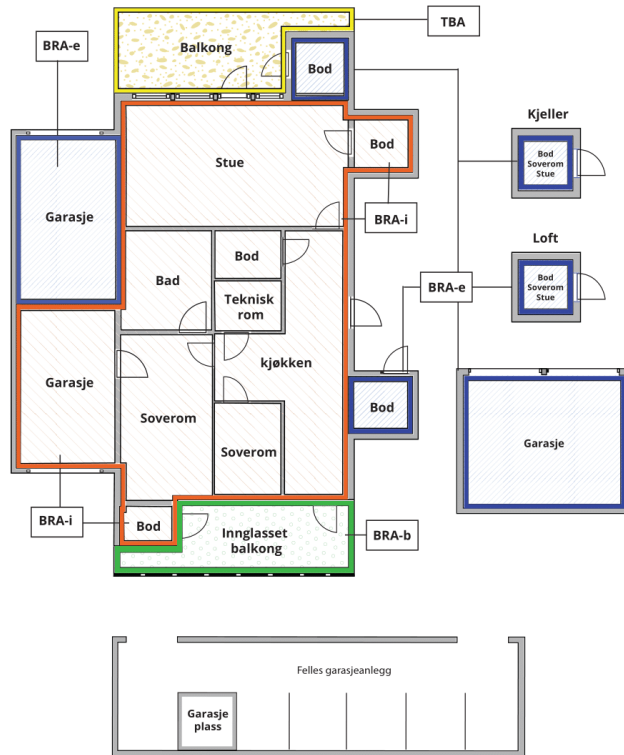
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	78			78	25		78
Underetasje	73			73	6		73
SUM	151				31		151
SUM BRA	151						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang , Toalettrom , Stue , Kjøkken , Soverom		
Underetasje	Gang , Bod , Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan inkludert platting foran hovedinngang.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer ikke helt med faktiske forhold. Gjelder planløsning i underetasjen, bod benyttes som soverom og tv rom benyttes som soverom, bruksendring av bod til soverom er søknads pliktig.
Altan langs vestsiden på boligen er bygget større enn den er på tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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	148	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2024	Geir Arne Brattli Jørn Arild Signebøen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	163	28	1	0	699.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato		
Bygdeborgveien 19							
Hjemmelshaver	Signebøen Jørn Arild						

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Harekas ca 5 minutters kjøring øst for Halden sentrum.
Det er gangavstand til skoler, butikker og Fredriksten festning.
Det er gode bussforbindelser i området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei, med privat vei den siste delen ca 50 meter inn til eiendommen.

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 eldre reguleringsplan med planid. G-168 gjeldende fra 20.6.1978 og bestemmelser i kommuneplan G-KPLAN gjeldende fra 16.2.2023

Om tomten

Tomten skrå mot sør og er opparbeidet med plen arealer, noe beplantning og nakent berg. Gruset innkjørsel, parkering/snuplass er utenfor tomtegrensen.
Festetomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 300 700	2024	Oppgitt av kommune
Formuesverdi	År	Kommentar
599 926	2024	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 200 000	2018

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	05.06.2024		Gjennomgått	5	Nei
Reguleringsplaner	20.06.1978		Gjennomgått	4	Nei
Matrikkel rapport	03.06.2024		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	02.01.1986		Gjennomgått	1	Nei
Grunn og lednings kart	03.06.2024		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	03.05.1985		Gjennomgått	2	Nei
Elvia	10.06.2024		Gjennomgått	1	Nei
NVE	01.06.2024		Gjennomgått	1	Ja
Brannforebygging	03.06.2024	Siste tilsyn utført 31.1.24 Siste tiltak utført 8.9.23 Montert pipesensor.	Gjennomgått	2	Nei
Områdeanalyse	03.06.2024		Gjennomgått	9	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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 slitasjegrade: 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XG1044>

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

Karteksport



1.6.2024

Kvikkleirefaregrad

Høy (løsneområde)

Høy (utløpsområde)

Middels (løsneområde)

Middels (utløpsområde)

Lav (løsneområde)

Lav (utløpsområde)

Ingen

KvikkleireskredAksomhet

SVV_Kvikkleirepunkt

SVV_Kvikkleireomr

1:625

0 0,01 0,01 0,02 mi

0 0,01 0,01 0,03 km

None; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap