





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Atomveien 40, 1786 HALDEN
 HALDEN kommune
 # gnr. 98, bnr. 1617

Sum areal alle bygg: BRA: 344 m² BRA-i: 316 m²



Befaringsdato: 15.05.2024

Rapportdato: 06.06.2024

Oppdragsnr.: 20347-1163

Referansenummer: DC3440

Autorisert foretak: Haaland Takst & Boligveiledning AS

Sertifisert Takstingeniør: Gard Sundbø Haaland

Vår ref: Gard Sundbø
Haaland



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.

Haaland Takst & Boligveiledning AS

Utfører taksttjenester

Rapportansvarlig

Gard Sundbø Haaland

Uavhengig Takstingeniør

gard@haaland-takst.no

922 64 215



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført på tomt med fjellgrunn

Tomten er godt utnyttet med mange uteplasser rundt hele boligen, bl.a. utekjøkken i tilknytning til veranda og innglasset hagestue som vender mot sør-vest

Det er gode solforhold på tomten, utsikt fra balkong.

Foran sokkeletasjen som vender mot sør-øst er det platting med halvtak under veranda

Ved innkjørsel, gangvei fra port og område ved inngangsparti er det belegningsstein.

Tilrettelagt med gangareal på fremsiden og baksiden av boligen med bro, platting / terrassebord.

Overflater er av bestandige materialer og fremstår som godt vedlikeholdt.

Langs eiendommen er det montert rekkverk med glassfronter, smijern med ornamenter, mur med stålgitter fylt med rundstein, samt busker og hekk.

Rundt annek, drivhus og foran boligen er det områder med belegningsstein, plen, steinbed, og beplantning.

Det er etablert forstøtningsmur ved fjellskråning på baksiden av boligen

Eneboligen går over 2 plan, innredet sokkeletasje, krypekjeller med rørinstallasjoner

Opprinnelig bolig er oppført i 1969

Endringer som er foretatt etter byggeår:

2008 - 2010: Rehabiliterert hele huset. Påbygg med ny 2.etasje.

2008: Nytt bad 1.etasje
2009: Nytt bad underetasje
2013: Nytt bad 2.etasje

Endringer/oppgraderinger er iht. opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

Ved befaring ble det registrert noen mangler, bl.a.:

- Vaskerom i 1.etg. med påstøp har feil fall
- Løsning med senket terskel baderom i 2. etg.
- Sprekk i flisegulv kjøkken / stue
- Knirk i gulv ved overgang gulv ved kjøkkenøy / tilbygg
- Vannbord, omramminger ved vinduer og kledning har

behov for vedlikehold (noen fasader er nylig overflatebehandlet)

Se for øvrig vurderinger med TG i rapporten

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av betong og blokker, fundamentert på fjell og faste masser.

Yttervegger av trekonstruksjon/ bindingsverk med liggende kledning utvendig.

Saltak med arker / kvister og pulttak, teknet med betongtakstein.

Vinduer i boligen er med 3 - og 2-lags energiglass og isolerglass

Inngangsdører er av tre, isolert med kjerne av spon

To-fløyet balkongdører

Innglasset vinterhage

Balkong, veranda i trekonstruksjon med impregnerte materialer

[Gå til side](#)

INNENDIG

Krypekjeller under del av huset.

Etasjeskille i boligen er av trekonstruksjon.

Dører i boligen er av tre / fyllingsdører med speilprofilerte dørblad og sotede glassdører

Innredninger, overflater er av høy standard og god kvalitet

[Gå til side](#)

VÅTROM

Baderom og vaskerom i boligen underetasje og 1. etg. er fra renovering av boligen i perioden 2008 - 2010

Baderom i 2. etg. er opplyst å være fra 2013

Det foreligger Ingen dokumentasjon - Beskrivelse av innredning og utstyr i rapport

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

I boligen er det 2 kjøkkensoner

Overflater:

- Fliser og parkett med innfelte spotter
- Vegger med malt panel, glassfliser over kjøkkenbenk
- Vegger / nisjer med murstein / teglstein
- Himling med malte plater og panel, innfelte downlights
- Kjøkkenøy av teglstein og sorte fronter, med granitt benkeplate.
- Kjøkkeninnredning med granitt benkeplate, oppvaskkum i porselen

Integrerte hvitevarer:

- Oppvaskmaskin
- Stekeovn i veggskap
- 2 stk. Induksjonstopp innfelt i benkeplate
- Vinskap
- Kaffemaskin
- Kjøleskap og frysenskap med isbitmaskin

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Varme:

Oppvarming i boligen er med elektrisitet og vedfyring, samt luft-luft varmepumpe

- Varmekabel i entre og bad 1.etasje, bad 2.etasje, kjøkken, gang og bad i underetasje.
- Peis med innsats i stue/spisestue.
- Peisinnatts i baderomsvegg i underetasje.
- El-peis i kjøkken og loftstue.
- Varmepumpe i stuen (montert under trappen) .

Ventilasjon

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinner
- Aggregat er plassert i teknisk rom 2. etg.
 - Tilluftsventiler i oppholdsrom
 - Avtrekksventiler på våtrom

Sanitær

- Vanninntak med stoppekraner og varmtvannstank er montert i krypekjeller
- Fordelerskap i vegg teknisk rom 2. etg.
- Veggmonterte wc i boligen

Annet:

- Sentralstøvsuger med uttak for hver etasje

Elektro _ skjult anlegg i boligen

- 2 sikringsskap med automatsikringer

Brannvern

- Røykvarslere i hver etg.
- Brannsløkkeutstyr er med pulverapparat (6 kg.)
_ 2 stk. er nye i 2024

Brannstige er montert på vegg ved soverom 2. etg. mot nord-vest

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

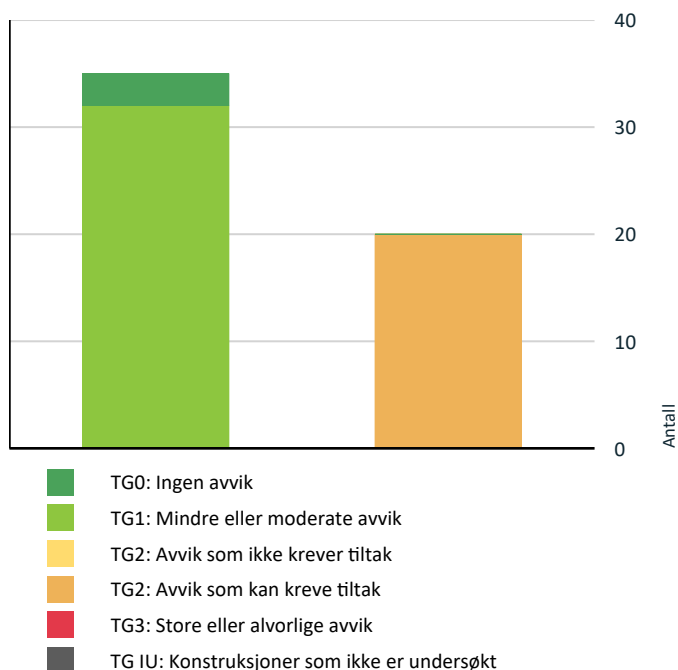
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er mottatt tegninger fra byggesaksavdeling ved Halden Kommune
- Plan - snitt - og fasadetegninger er fra ombygging med påbygg 2. etg.

Endringer med boligen er tilbygg ved veranda, hagestue og takopplett / kvister i 2.etg.
Skillevegger som er fjernet og det er etablert teknisk rom i 2. etg.

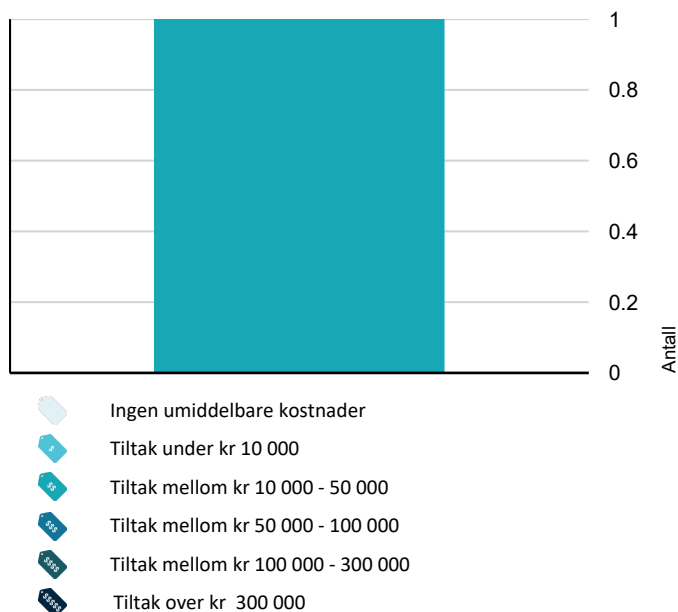
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdrag er rekvirert på vegne av hjemmelshaver til bolig som bestiller en tilstandsrapport av enebolig i forbindelse med salg.
- Eneboligen er på 2 plan, sokkel / underetasje, krypkjeller og kaldt loft

- Rapporten er en bygningsteknisk gjennomgang av frittstående enebolig med hoveddel over 2 plan og innredet underetasje / sokkeletasje.

Underetasjen er ifølge boligeier ikke godkjent som utleiedel. Det vil kunne søkes om å få den godkjent.

Det er foretatt en besiktigelse av frittstående annekset som er innredet.

- Det er ikke satt TG for bygningsdeler og utstyr til denne bygningen utover en kort beskrivelse av konstruksjonen. Annekset er ikke godkjent for varig opphold.

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen som kan påvirke dette oppdraget.

- Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

- Krav til takstmannens integritet er beskrevet i takseringsbransjens etiske retningslinjer.

Tilstandsrapporten er utført iht. Norsk Takst sine regler, NS3600:2018, NS3424, NS 3940 - 2023 med nye regler for arealmåling pr. 1. januar '24.

- Det gjøres oppmerksom på at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940.

- Rapporten er basert på en visuell befaring uten inngrep i bygget / konstruksjonen, bortsett fra evt. hulltaking i tilstøtende vegg våtrom og utlektet vegg i oppholdsrom mot terreng i underetasje.

- Det blir foretatt enkelte målinger med fuktindikator i områder som kan være utsatt for fukt.

- I forbindelse med takseringen er det ikke foretatt kontrollmålinger med hensyn til toleransekrav angitt i NS 3420.

- Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Ved befaring og besiktigelse av boligen er denne møblert.

- Skader eller mangler som er skjult under tepper, bak møbler, faste innredninger eller lignende vil ikke kunne oppdages ved befaringen.

- Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert, det forutsettes at de ansvarlige i byggesaken har utført arbeider og dokumentasjon etter gjeldende


lover, forskrifter og i henhold til god håndverksmessig utførelse.

Takstingeniøren aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

 **Våtrom > Etasje 3 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Sokkel > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Sokkel > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Sokkel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Sokkel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje 3 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje 3 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Renovering og påbygg ved bolig er utført i 2008-2010

Tilbygg / modernisering

2011	Tilbygg	Tilbygg ved veranda _ 1. etg _ takopplett 2. etg.
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

Saltak, kvister og tilbygg er tekket med betongtakstein.

Takflaten er i hovedsak besiktiget fra bakkeplan.
- På oversiden med fjellskråning er det oversiktlig, og fra vindu ved kvister / takopplett er det anledning til å se nærmere på overflaten av taktekkingen.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Taktekking med betongtakstein

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør er av stål, hhv. i sort og hvit utførelse
- Ved piper og vannbrett under vinduer er det foliert stålbeslag

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Nedløpsrør ved takflate for inngangsparti er avsluttet for høyt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Montere nedløpsrør med utkast til bakken ut fra bygningskroppen



Nedløpsrør mangler

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon er med bindingsverk fra byggeår av opprinnelig bygg og påbygg ved rehabilitering

Yttervegger er kledd med liggende falsket kledning med kantbord ved overgang ny etasje.

Info fra rapport med opplysninger fra salgsoppgave i 2018:

- Vegger er etterisolert og kledd med liggende panelbord

Det er registrert stedvis værslitt kledning med avflassing og svertesopp.

Merknader:

- Løsning med luftespalte ved nedre del bak kledning er litt mangelfull.
- Beslag ved overgang vegg/veranda med litt ufagmessige detaljer.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon er med W-takstoler i tre og sperrer

- Undertak er med folieduk

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke synlige luftespalter ved raft eller lufteventiler ved gavl

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Montere lufteventiler m/ gitter i gavl

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon med takstoler _ gavler uten lufteventil

TE 2 Vinduer

I boligen er det vinduer av ulik type og produksjonsår

Vinduer med treramme, 3-lags energiglass fra ombygging i 2008 - 2010 og tilbygg i 2011.

Vinduer i underetasjen er med 2-lags isolerglass, ukjent prod.år

I stue er det enkelte vinduer med blyglass

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vannbrett med beslag over vinduer er montert over omramming med ornamenter / utskjæringer

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør flyttes / monteres vannbrett med beslag like over vinduer hvor det er risiko for regnvann mot fasader.



Vannbrett over vinduer er plassert for høyt



Ved enkelte vinduer gnisser beslag mot glideskinne i karm _ justere / smøre

TE 1 Dører

Hovedinngangsdør og sideinngang er med isolerte tredører.
Vindusfelt i dørblad; profilert, hvitmalt overflate.

To-fløyet balkongdør ved terrasse og veranda
Treramme med 3- og 2-lags energiglass

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Ytterdør ved hovedinngang

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong, veranda og terrasse i trekonstruksjon og består av impregnerte materialer.

- Rekkverk med naturlig patina
- Terrassebord er med beiset overflate

Under balkong er det vinterhage med tett tak

Under veranda er det tett halvtak langs sokkeletasjen



Plater under terrassebord ført ut ved takrenne _ tak over vinterhage _

TG 1 Utvendige trapper

Trapp ved veranda i tre med impregnerte materialer

- Rekkverk med spiler
- Trappetrinn med beiset overflate

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Andre utvendige forhold

Akkeks i trekonstruksjon,

- Fundamenter med støpte pillarer
- Tak er tekket med asfaltpapp og aluminiumsbeslag
- Yttervegger er med liggende kledning
- Inngangsdør av tre, isolert
- Vinduer med 2-lags isolerglass

Innvendig er det innredet med baderom, kjøkken / oppholdsrom, soverom, toalettrom

Det er varierende høyde i rommene (1,63m - 2,31m)

Det er ikke ventilert for tilluft i oppholdsrom

Avtrekk på baderom

Tilstandsrapport

Annekset er ikke tilstandsvurdert, - det er ikke godkjent som bruk for varig opphold / overnatting.

Innglasset vinterhage er satt opp i 2023

- Vindusfelt og skyvedør i aluminiumsrammer
- Installert gassbluss / terrassevarmer i bord

Utekjøkken med gassbluss, ildsted og røykeskap

- Murte vegger med skiferplater og glassbyggerstein
- Benkebeslag, oppvaskkum med utslagsvask i rustfritt stål
- Tappekran med ettgreps blandebatteri
(ikke påkopledd ved befaring)



Drivhus



Balkong over innglasset vinterhage



Anneks

INNVENDIG

Overflater

Underetasje

Stue: Malt panel, malt panel/ folierte takplater, fliser/parkett.

Kjøkken: Ubehandlet panel, fliser.

Gang: Panelplater, fliser.

Bad: Fliser, smartpanel m/spotter, fliser.

Soverom: Panelplater, fliser.

1.etasje

Entre: Malt panel, malt panel, fliser.

Alkove: Smartpanel/tapet, malt gips

Tilstandsrapport

Bod: Malt strie/malt panel, heltregulv.

Stue: Malt panel/malte veggplater, /strukturemaling, fliser/heltregulv.

Spisestue: Malt panel/strukturemaling, malt panel, fliser/heltregulv.

Kjøkken: Malt panel, malt gips, fliser.

Gang: Tapet, smartpanel, fliser.

Vaskerom: Fliser, folierte takplater, fliser.

2.etasje

Stue: Malt panel/malt gips/teglmur, malt gips, heltregulv.

Gang: Malt panel / malte veggplater, malte himlingsplater, heltregulv.

Soverom:
Malt panel / malte veggplater, malte himlingsplater, heltregulv.

Bod/teknisk rom:
Malt panel, malt gips, heltregulv.

Bad:
Fliser /mosaikk, malte fliser.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Sprukket flis ved gulv overgang parkett / fliser ved kjøkken / stue _ tilbygg veranda

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedre overflate for å forhindre ytterlige sprekkskader / evt. skarpe kanter.

Etasjeskille/gulv mot grunn

I boligen er det trebjelkelag

Årstall: 1969

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knirk og litt svikt i gulv ved overgang kjøkkenøy og tilbygg ved veranda

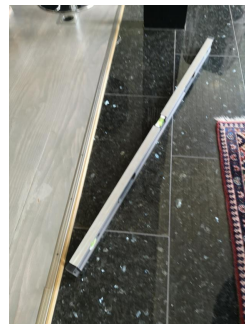
Litt høydeforskjell er målt i området ved flisegulv

Holde under oppsikt om knirk og svikt i gulv øker

Tilstandsrapport



Målt litt høydeforskjell ved flisegulv



Gulv er ikke i vater _ knirk

⚠ TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen
- Bygget har ikke radonduk

Vurdering av avvik:

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

Ved oppføring av bygg var det ikke krav til radonsperre

Kart fra ngu angir at i boligområdet er lav til moderat aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å utføre radonmåling i perioden oktober til april

⚠ TG 1 Pipe og ildsted

I boligen er det elementpipe med lettbetongblokker.

- Brannvegger er med pusset, malt overflate og murverk / teglstein
- På kaldt loft er pipen ubehandlet

Ildsteder i boligen:

Peis på kjøkken / stue 1. etg.

Peis i vegg på badrom i u.etg.

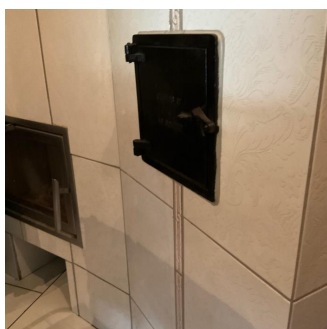
Feieluke av stål på pipemur i u.etg.

Brannvesenet gjennomførte brannforebyggende tilsyn den 21.05.2024.

- I rapporten fremgår det at det ikke ble avdekket avvik.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Sotuke på vegg i underetasjen

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Rom Under Terreng

Det er murte vegger i underetasjen.
- Krypekjeller med skillevegg inn mot oppholdsrom

Vurdering av avvik:

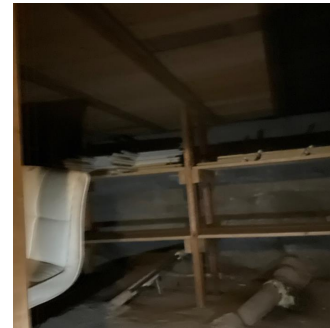
- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Enkelte saltutslag på vegger i krypekjeller

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde under oppsikt



📍 TG 2 Kryp Kjeller

Det er tilgang til krypkjeller fra gang i underetasje.
Flislagt trapp med platå hvor det er installert vaskemaskin
- I krypkjeller er det tilgang til besiktigelse av røropplegg for vann - og avløp og varmtvannsbeholder

- Det er varierende høyde i krypkjelleren.
- Synlig fjell og støp i varierende nivå.
- På muren er det registrert litt saltutslag
- På underside av bjelkelag er det enkelte panelbord som er mørkere. Ikke tegn til fuktskade

Info fra tidligere salgsoppgave:

- Under inngangspartiet er det en luke i muren med tilgang til lite kryprom.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

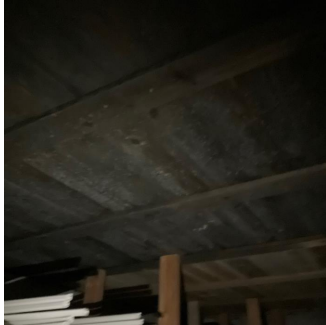
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Deler av krypkjeller er med lav høyde

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

Tilstandsrapport



Panelbord i himling med litt misfarging; - holde under oppsikt.



Fjellgrunn _ krypkjeller med varierende høyde

TE 2 Innvendige trapper

Trapp til 2. etg. er lukket trekonstruksjon
- Trappetrinn, håndløper er med malt overflate.
- Spiler i rekkverk er av stål

Årstall: 2010

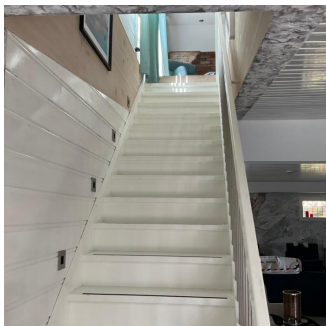
Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

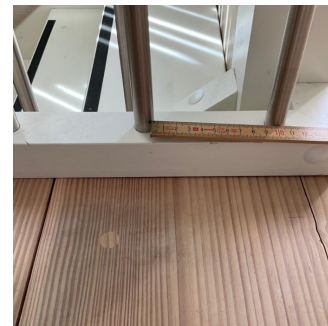
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Det mangler håndløper på en side, krav er begge sider



Avstand mellom spiler er mindre enn 10 cm som er kravet



Høyde av rekkverk er 92 cm (krav er 90 cm)

TE 1 Innvendige dører

I boligen er det ulike typer dører

- Fyllingsdører, dørblad i trefinér / presset spon
- Enkelte dørblad og skyvedører er med glassfelt

Dører til vaskerom, baderom og soverom (2. etg.) er med sotet glassplater.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

ETASJE 2 > VASKEROM

Generell

Vaskerom er endret ved ombygging i perioden 2008 - 2010
- Det mangler dokumentasjon

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > VASKEROM

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger

Folierte himlingsplater

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Riss i fliser på vegg ved siden av vindu

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

ETASJE 2 > VASKEROM

📍 TG 2 Overflater Gulv

Påstøp med fliser uten gulvvarme

- Feil fall på gulv er mot døråpning med kant uten terskel

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- 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.

Ved kantfliser på platå over sluk er fuger sprukne

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

ETASJE 2 > VASKEROM

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring

- Påstøp med fliser

- Ukjent tettesjikt ved påstøp

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Foreta utbedring av fallforhold på gulvet og påføre nødvendig tettesjikt



Sluk foran sokkel / platå

ETASJE 2 > VASKEROM

TG1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med nedfelt vaskekum av stål

Benkeplate med glassbyggerstein

Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > VASKEROM

TG1 Ventilasjon

Luftinntak via klaffventiler i yttervegg

- Avtrekksventil i himling

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

På vaskerom er det montert dusj eller annet som påfører vann på vegger.

- Rørapplegg er montert på yttervegg / vegg mot vindfang

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD

Generell

Baderom er opplyst å være fra 2008

- Ingen dokumentasjon

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD

TG1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger

- Himling med lakkert panel og spotter

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

TE1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD

TE2 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent type membran.

- Støttebein på badekar er plassert på slukrist; Ikke tilgang for inspeksjon av sluket.
- Det er tilstrekkelig nivåforskjell fra terskel til sluk

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



Fot til badekar er plassert på slukrist _ sluk ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaring

ETASJE 2 > BAD

TE1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:-

- Servant, ettgreps blandebatteri
- Frittstående badekar, hånddusj, tappekran med termostatstyrt blandebatteri
- Vegghengt toalett / bidét m/ fjernkontroll (nytt i 2023)

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD

TE1 Ventilasjon

I boligen er det balansert ventilasjon

- Tilluft via ventiler i himling til oppholdsrom i 1. og 2. etg.
- Avtrekksventiler i himling på baderom

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Avtrekkventil i himling på badrom

ETASJE 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilliggende vegg er kjøkken med innredning / kjøkkenbenk

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SOKKEL > BAD

Generell

Baderom er fra renovering av boligen
Ingen dokumentasjon

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SOKKEL > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger
- Innebygd peis med kanal ført inn til stuerom
- Sotluke på vegg

Himling med malt panel, innfelte downlights

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis er fuger oppsmuldret ved sokkel / hjørne / overgang gulv / vegg

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

SOKKEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tidligere er gulvet målt med feil fall
- Det er ikke opplyst om det er foretatt utbedring etter denne undersøkelsen

Fra tidligere undersøkelser er det også merknad om at det ikke er flislagt gulv under badekar.

- Åpent ned til terrenget. Lukket avløp

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Andre tiltak:

Etablere nødvendig tettesjikt

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dusjkabinett forhindrer vannbelastning på vegger



Sluk under dusjkabinett _ ikke tilgjengelig for undersøkelse ved befaring

SOKKEL > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er plassert under kabinett og ikke tilgjengelig for undersøkelse

Årstall: 2008

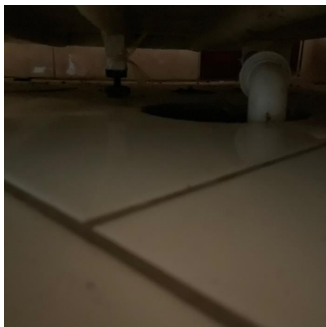
Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

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.



Sluk under dusjkabinett _ ikke tilgjengelig for besiktigelse ved befaring

SOKKEL > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Flatt gulv med litt feil fall. Sluket er ca høyeste punkt på gulvet.

Utstyr

Badekar / med dyser

Dusjkabinett

- Gulvmontert toalett på sokkel

- Servant med ettgreps armatur

- Peisinnsats

Tilstandsrapport

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SOKKEL > BAD

TE 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt avtrekksvifte
- Avtrekksventil i himling

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Avtrekksventil i himling i tillegg til elektrisk avtrekksvifte i himling ved dusjkabinett

SOKKEL > BAD

TE 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk fra tidligere undersøkelse indikerte fuktnivå over normale nivå.
Dette ble sett i sammenheng med manglende membran.

- Påstøpt dekke under fliser med fukt i betongen etter vannbelastning på gulv og via sluket.
Det ble målt fukt et stykke opp i flislagte murvegger
- Det er ikke opplyst om det er foretatt tiltak etter denne registreringen.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom i 2. etg. er opplyst å være fra 2013
- Det foreligger ikke dokumentasjon

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TE 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger / mosaikkfliser på dusjvegg og kantlister

Malte himlingsplater med innfelte downlights

Tilstandsrapport

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med innstøpte varmekabler

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

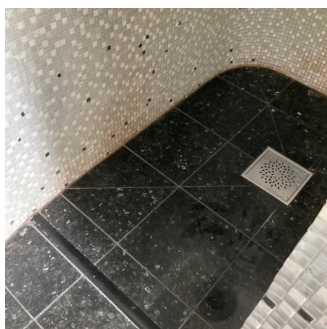
Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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.

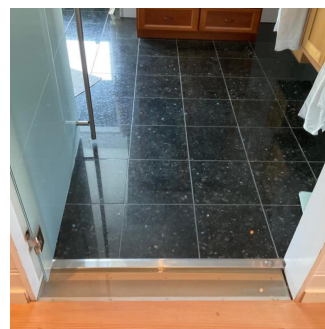
Ved døråpning er det nedfelt terskel

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.



Dusjnische med kantlist ved åpning _ mindre fall på gulv



Døråpning med senket terskel

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av plast

- Det er påført tettesjikt med en form for smøremembran, ukjent utførelse

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Plan- og Bygningsloven har fra den 1.1.2013 innført krav til uavhengig kontroll av våtrom for nybygg / ombygging.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport



Sluk av plast med kopp til å trekke opp for rens _ fabrikkat produkt: Purus

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant
Ettgreps blande batteri
- Veggmontert toalett
- Opplegg for vaskemaskin
- Lekkasjvarsler på vegg fra fordelerskap i bod / teknisk rom
- Dusjnische med buevegg kledd med mosaikkfliser

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Søk informasjon / dokumentasjon om levert løsning med innebygd sisterner

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

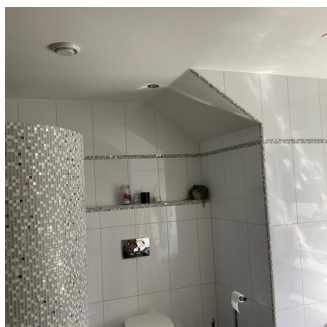
TG 1 Ventilasjon

I boligen er det balansert ventilasjon

- Avtrekksventil i himling på baderom

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Avtrekksventil i himling på baderom

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

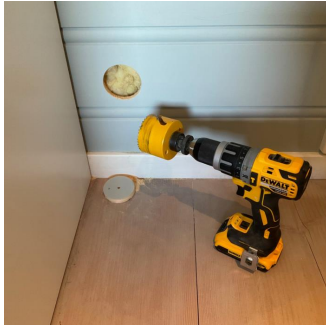
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking på vegg i soverom

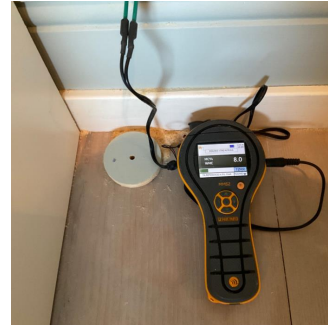
- Tørr isolasjon og bakside av vegg mot våtrom, ikke lukt som antyder fukt i veggskille.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Hulltaking i vegg på vegg soverom _ tilstøtende våtsone på badetrom



Måleresultat med Protimeter MMS 2 viser normale fuktverdier

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

2 kjøkkensoner

Overflater:

- Fliser og parkett med innfelte spotter
- Vegger med malt panel, glassfliser over kjøkkenbenk, Vegger / nisjer med murstein / teglstein
- Himling med malte plater og panel, innfelte downlights

Innredning med hvite profilerte fronter, enkelte med glassfelt.

- Granitt benkeplate
- Oppvaskkum & skyllekum av porselen
- Tappekran med myk slange, armatur ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer:-

- Oppvaskmaskin
- Stekeovn i veggskap
- Induksjonstopp innfelt i benkeplate

Kjøkkenøy av teglstein og sorte fronter, med granitt benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Vinskap
- Kaffemaskin
- Induksjonstopp innfelt i benkeplate
- Takmontert avtrekksvifte m/avkast-
- Kjøkkenventilator med avtrekk ført ut
- Stikkontakt nedfelt i benkeplaten

- Skap med frys og kjøleskap
- Isbitmaskin

Røropplegg i kjøkkenbenk

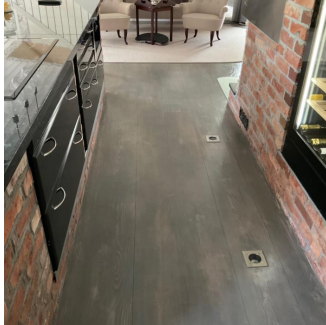
- Vannrør av kobber og stål
- Avløpsrør av plast fra oppvaskkum med overgang til hovedavløp

Tilstandsrapport

av støpejern.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Innfelte lys i gulvbord

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

På kjøkkenet er det 2 kokesoner og 2 avtrekksventilatorer
- Avtrekk føres ut på vegg

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SOKKEL > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Overflater:

Flislagt gulv
Malte veggplater / flisplater over oppvaskkum
Panel i himling med innfelte downlights

- Kjøkkeninnredning med glatte fronter
- Benkeplate i laminat
- Oppvaskkum i rustfritt stål
- To-greps blandebatteri

Røropplegg i kjøkkenbenk med vannrør av stål
, avløpsrør av plast (PVC)

Hvitevarer:
- Benkekomfyr
- Platetopp innfelt i benkeplate
- Frittstående kjøleskap

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SOKKEL > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ført ut

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

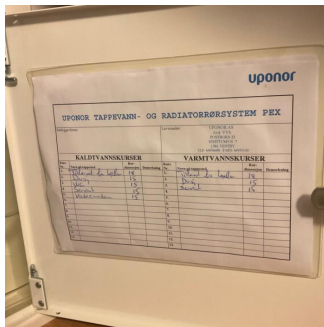
TG 1 Vannledninger

Hovedinntak og stoppekran er i krypkjeller.

- Inntaksrør er av kobber til
- Fordelerskap i 2. etg. med rør-i-rør er av plast

Årstall: 2009

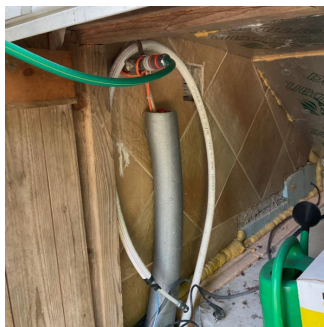
Kilde: Tidligere salgsoppgaver



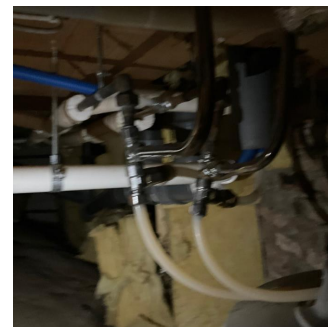
Skjema med rørfordeling vaskerom & badetrom 2. etg.



Fordelerskap i vegg teknisk rom / badetrom 2. etg.



Vannrør i bod under inngangsparti er uten tilkopling



Inntak med vannrør i krypkjeller

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i kjøkkenbenk og servantskap er av plast (PP og PVC)

- Rørføringer i krypkjeller med stakepunkt
- Hovedavløpsrør i kjøkkenbenk er av støpejern
- I krypkjeller er det rør av betong; ukjent funksjon

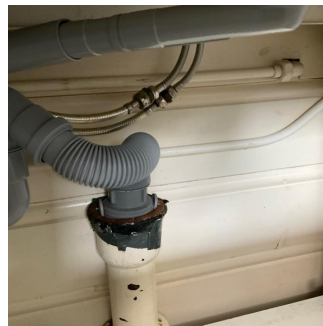
Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Avløpsrør i kjøkkenbenk



Hovedavløpsrør i kjøkkenbenk _ støpejern



Rørføring i krypekjeller med stakepunkt på avløpsrør



Støpt rør ved øvre del av krypekjeller _ ukjent funksjon

TE1 Ventilasjon

I boligen er det installert balansert ventilasjon for 1. og 2. etg.

- Tilluftsventiler i himling ved oppholdsrom
- Avtrekksventiler på badetrom, kjøkken og gang.

Aggregat er installert i bod / teknisk rom 2. etg.

Veggventil i soverom underetasje.

- Ved kjøkken og stue er det lufting via vinduer og dør
- Avtrekksventil på badetrom

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Aggregat for ventilasjonsanlegg er installert ved teknisk rom i 2.etg.

TE1 Varmesentral

Installert varmepumpe luft-luft

- Inndel er montert på vegg under trapp i stue
- Aggregat / utedel er montert på vegg ved terrasse / utekjøkken
- Oppsamlerkar for kondensvann

Tilstandsrapport



Aggregat for varmepumpe



Vifte _ varmepumpe

TC 1 Varmtvannstank

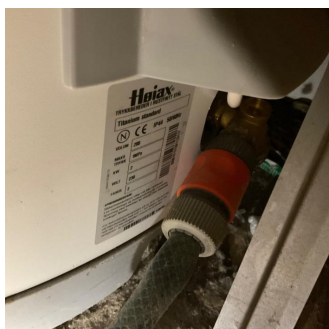
Varmtvannsbereider for boligen er installert i krypekjeller

Fabrikasjon: Høiax

Modell: Titanium standard

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Varmtvannsbereider er installert i krypekjeller _ montert på berg

TC 1 Andre installasjoner

I boligen er det installert sentralstøvsuger

- Uttak i vegg for hver boligetasje

Beholder / enhet er plassert i teknisk rom og i krypekjeller med kanal ført ut på yttervegg.

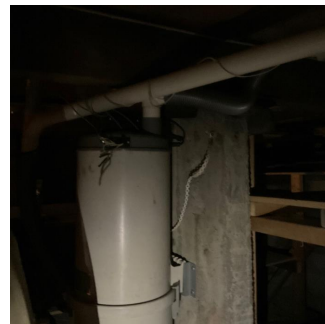
Årstall: 2010

Kilde: Andre opplysninger: Det er installert sentralstøvsuger i forbindelse med ombygging / påbygg i perioden 2008 - 2010

Tilstandsrapport



Sentralstøvsuger _ enhet på teknisk rom



Sentralstøvsuger _ oppsamler og kanaler for luft ut

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 bygningsakkyndig 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.

Skjult anlegg.

I boligen er det 2 sikringskapskap
Montert i vindfang og entré 1. etg. og ved teknisk rom 2. etg.

Kursoversikt er satt opp i hvert sikringskapskap
- Sikringskapskap i entre med 50 amp hovedsikring.
- Sikringskapskap i bod/teknisk rom 2. etasje med 63 amp hovedsikring.
- Automatsikringer med jordfeilbrytere

AMS-måler (fjernavleser) er installert
- Samsvarserklæringer datert 25. april 2018

Det foreligger tilsynsrapport fra 6. juni 2023 med merknader
- Utbedringer er foretatt av Olav Hansens AS / Riis Elektro AS
- Dokument fra Elvia for avsluttet tilsynssak er datert 22.06.2023

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.
2009 Renovering av bolig og påbygd 2. etg.
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 Elektrikerfirma har lagt inn dokumentasjon i boligmappe.no tilhørende matrikkelen
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?
Nei - Dokument fra Elvia for avsluttet tilsynssak er datert 22.06.2023
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og 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

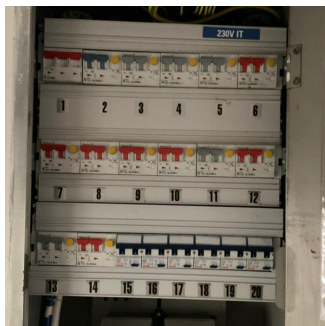
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

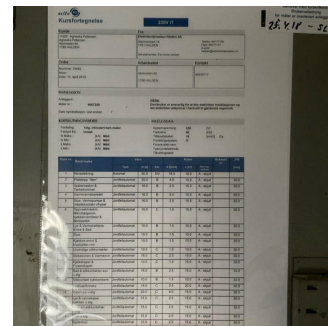
Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert ut fra fremlagte dokumenter og besiktigelse av sikringsskap.

EL-anlegget er ikke kontrollert av undertegnede takstmann da det er utenfor kompetanseområdet.



Sikringsskap i entré



Kursoversikt

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.

I boligen er det montert røykvarslere i alle etasjer

Slokkeutstyr i boligen er med pulverapparat (6 kg.).
(2 stk. er nye fra 2024)

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?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er av fjell
- Synlig berg i krypekjeller

TG1 Drenering

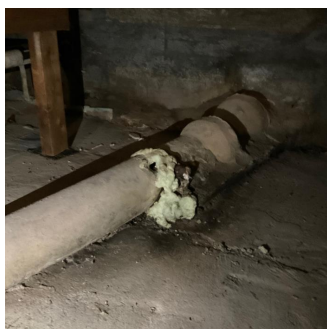
Det ble etablert ny drenering i forbindelse med rehabilitering av boligen i 2008-2010

Det er opplyst å være utført av tidligere eier.

Ved befaring ble det ikke registrert symptomer på fuktinntrengning i krypekjeller utover litt kalkutslag på lettbetongelementer.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Saltutslag på grunnmur i krypekjeller

TG1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er støpt med lettklinkerblokker og murverk

- Sokkeletasje er belagt med fliseplater
- Fundamenter er med støpte elementer / søyler mot fjellgrunn

- Grunnmur / sokkeletasje er etterisolert utvendig og fliselagt.
Beslag ved overgang mot platting med terrassebord
Det er ikke synlig grunnmursplater rundt hele boligen.

- Utvendig vegg mot sør er med plater som er pusset utvendig.

Tilstandsrapport



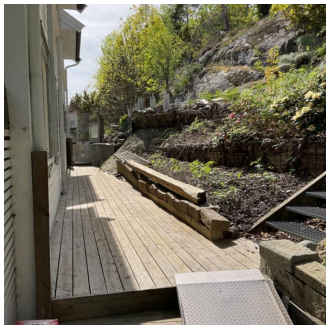
Isolert grunnmur / yttervegg med flislagt overflate, sokkelbeslag

TE 1 Forstøtningsmurer

Det er satt opp støttemur med naturstein på baksiden av boligen.

Fjellskrent bør sikres dersom området / platå skal anvendes for opphold.

Ved tomtegrense mot veien er det satt opp støttemur / skjerm



Støttemur med naturstein _ fjellparti på overside av boligen

TE 0 Terrengforhold

Boligen er beliggende i skrånende terreng

Ved eiendommen er det en fjellskjæring på oversiden av boligen

- Plassering av bolig og områder rundt boligen er tilpasset terrenget.

TE 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Inntaksrør og avløpsrør er ført i krypkjeller

Nedgravde vann - og avløpsledninger er ikke tilgjengelig for registrering. - Ukjent alder

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Avløpsrør i krypekjeller føres til hovedavløp _ ukjent alder på nedgravde rør



Støpejernrør i krypekjeller _ ukjent funksjon

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)
Eksternt 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)				
Sokkel	56	14		70	70		70
Etasje 2	142		14	156	44		156
Etasje 3	118			118	15		118
SUM	316	14	14		129		344
SUM BRA	344						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkel	Gang , Stue , Kjøkken , Soverom , Kryperom , Bad	Bod	
Etasje 2	Entré , Vaskerom , Stue/kjøkken , TV-stue , Stue m/trapp , Biljardrom , Vindfang , Bad		Innglasset balkong
Etasje 3	Trapperom , Gang , Loftstue , Trimrom , Soverom , Soverom 2, Teknisk rom , Bad/vaskerom , Soverom 3		

Kommentar

Areal av boligen er oppmålt ved befaring og sammenstilt med eksisterende plantegninger og informasjon om tilbygg og påbygg fra byggesak ved Halden Kommune

- Påbygg 2. etg. og takopplett / kvister
- Tilbygg til bolig med utvidelse av veranda
- Innglasset vinterhage

Underetasjen er innredet som leilighet og det er tilgang til rom i krypekjeller med røropplegg

- Egen boenhet i underetasje ikke formelt byggesøkt/godkjent.

Det er flere / uteområder tilknyttet til boligen;

- Balkong over vinterhage
- Veranda ved gavl og langsiden av boligen
- Utekjøkken, gangvei, markterrasse med belegningsstein

På tomten er det satt opp frittstående anneks som er innredet med oppholdsrom, bad, kjøkken og toalett

- Annekset er ikke medtatt i tilstandsvurderingen
- Ikke godkjent for varig opphold.

Tekst fra salgsoppgave i 2018 / vurdering av takstmann

"Oppført av trekonstruksjon over punktfundamenter i terrenget.

Noe skjevt gulv.

Vegger kledd med liggende kledning utvendig.

- Lite og dels ingen klaring til terrenget på deler av kledning.
- Litt avflassing og grønske (lite omfang).

Sal og pulttak.

- Tak med undertak av bord, tekket med papp.
- Takrenne tilpasset/knekt av blikk på octagon.
- Ingen takrenne på pulttaket utenfor octagon.

Innredet med:

Entre, soverom, wc, bad og stue/kjøkken.

Malt inngangsdør med glassfelt.

Malte trevinduer med 2 lag energiglass." _ Sitat tekst slutt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er mottatt tegninger fra byggesaksavdeling ved Halden Kommune
Plan - snitt - og fasadetegninger er fra ombygging med påbygg 2. etg.

Endringer med boligen er tilbygg ved veranda, hagestue og takopplett / kvister i 2.etg.
Skillevegger som er fjernet og det er etablert teknisk rom i 2. etg.

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: 2023 _ Rørleggerarbeid _ nytt komfort toalett
VVS Installatøren AS

2023 _ Elektrikerarbeid _ Olav Hansens AS / Riis Elektro AS

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	309	32

Kommentar

Enebolig

Rom som tidligere ble beskrevet som S-rom:

- Ved sokkeletasjen er det isolert bod med utvendig tilgang
- I hovedetasjen er det 2 kott og innglasset vinterhage
- Påbygd 2. etg. har teknisk rom / bod med luke til loft

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2024	Gard Sundbø Haaland	Takstingeniør
	Per Sandberg	Kunde
	Geir Holt	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	1617		0	888.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Atomveien 40

Hjemmelshaver

Sandberg Per

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligfelt _ Eklund

Sentral beliggenhet like utenfor Halden sentrum.

Veletablert boligområde med skoler, barnehager og butikker i nærområdet.

Offentlig transport

Tog _ Halden stasjon

Bussholdeplass i Atomveien

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Eldre reguleringsplan (PBL 1985)

PLANBESTEMMELSER: Med bestemmelser som egen tekst

LOVREFERANSE: Plan- og bygningsloven av 1985 eller før

IKRAFTTREDELSESDATO: 29.10.1979

Bestemmelser for "Eklund"

Om tomten

Skrånende tomt med belegningsstein ved innkjørsel, gårdsplass og gangareal ved boligens inngangsparti .

Forstøtningsmurer, plen, hekk og div. beplantning.

Gode solforhold, utsikt fra balkong.

Det er etablert mange uteplasser på tomten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 500 000	2019

Forsikring

Selskap Tryg	Avtalenr	Type Fullverdi	Forsikringssum 7 113 335	Årlig premie
Kommentar Mottatt egenerklæringsskjema fra boligeier med informasjon				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	14.05.2024	Gjennomlest av takstingeniør	Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest Tilbygg ved veranda påbygg med 2. etg.	28.05.2014	Tilbygg ved veranda påbygg med 2. etg.	Gjennomgått	1	Ja

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 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/DC3440>

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



Halden kommune

Byggesak

Byggmesterfirma Gaarden og Delås A/S
Stikkaveien 24
1712 GRÅLUM

Deres ref:

Vår ref:

2010/2976-30

Arkivkode:

098/1617

Saksbehandler:

Julia Nilsen,

Dato:

28.05.2014

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.1985) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Ferdigattest er gitt for

Eiendommen / adresse:	Gnr	Bnr	Festenr.	Seksjonsnr.
Atomveien 40, 1786 HALDEN	098	1617		

Spesifikasjon

Tiltakets art

Tilbygg med BYA på 11 m² og påbygg til 2. etasje med et BRA på 112 m²

Vedtatt fattet av:	Vedtatt dato	Vedtaksnr
Enhet for Plan, Byggesak og Geodata	20.09.2010	Utvalgssak
	08.02.2011	2011/40
	31.05.2011	2011/191

Merknader

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl. 1985 § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl 1985 § 93).

Det vises til innsendte anmodning om ferdigattest datert 12.05.14 og vedlagte kontrollerklæringer.

Postadresse:

Postboks 150, 1751 Halden

E-post:

postmottak@halden.kommune.no

Besøksadresse:

Storgt. 7

Internett:

www.halden.kommune.no

Telefon:

69 17 45 00

Telefaks:

69 18 00 58

Bank:

5315.05.15218

Org.nr:

	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomføring av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
--	--

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent av

Stine Lerhol

Fagleder

Julia Nilsen

Byggesaksbehandler

Kopi til:

Mona Øraas

Elisabeth Svendsen

Geodata

Teknisk Forvaltning

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Østfold som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over administrative vedtak fattet av Bygningsmyndigheten i Halden kommune.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:
Halden kommune
Kommunalavd. Teknisk og Kultur
Enheten for Plan, Byggesak og Geodata
Storgt. 8, 1771 Halden

KLAGEFRIST

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Enheten for Plan, Byggesak og Geodata og begrunnes. Enhetens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Enheten for Plan, Byggesak og Geodata. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Enheten for Plan, Byggesak og Geodata senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket. De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.