

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Kommunalforvaltningen

Byggeplass (adresse) a Strupevn. 7 1750 Halden	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Arbeids art Nybygg	Byggets art enebolig	Søknadens dato 29/6-76	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 13/7-76 sak 315/76	
Byggherrens navn Arne Hansen	Adresse Strupevn. 7 1750 Halden	Telefon		
Anmelderens navn Tistedal Treindustri A/S	Adresse 1790 Tistedal	Telefon 031/92725		
Ansvarshavendes navn Brødr. Glomsrød	Adresse Halden.	Telefon		

Arbeidet er besikket. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- for nevnte bygg
 for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Det gjenstår følgende arbeide til utførelse.

1. Noe puss og innredning i kjeller.
2. Trappegelender i kjellemedgang.
3. Montering av utvendig trapp.
4. Planering av tomten med fall fra mur.

Dette arbeid må være fullført innen D.Å.

Halden den 12/10-77

- Sendes:
- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeløyvemyndighet

FOR BYGNINGSSJEFEN

A. Glomsrød
Bygningsjef

MOTTATT

26/9.77

Ferdigmelding.

I gården Strupereien 7 Eier Arne Hansen

er følgende arbeider utført:

Det er lagt inn vann, kloakk og separatkloakk. Tilknytningspunktene til kommunens ledninger samt kummer, bend og stoppekranens beliggenhet er nøyaktig angitt på omstående skisse. Ledningens art og dimensjon er gitt på skissen.

Videre ble det montert

I gården er nå i alt1... bad,1... W.C.,1... havekraner og vannposter ute.

Anlegget ble tatt i bruk den 1 / 8 1977

Halden, den 23/9 1977

F. Jørgensen /s
F. Jørgensen

Rørlegger

Anlegget er kontrollert etter det er ferdig og godkjent av: 10110 1977

Ola Finn

Bygningskontrollør.

HALDEN TEKN. ETAT

Byggekontroll

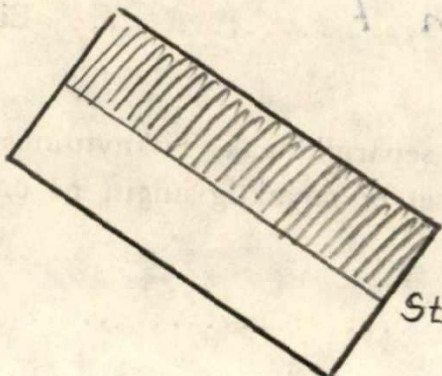
Innsendes i 3 eksemplarer.

MATTOM

Feldmeldung

Arbeitsplan

Stropeveien



Stoppe-
kran

7.15m

2.15m

STROPEVEIEN

BRA-veien

HANDLING: TERN EAT

Byggskontroll

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeglerne AS	Oppdragsnr.	202250028
Adresse	Strupeveien 7		
Postnr.	1782	Sted	HALDEN
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år og 10 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind forsikring	Polise/avtalenr	6977391 innbo
Selger 1 Fornavn	Ilham	Etternavn	Al-Yasri
Selger 2 Fornavn	Ahmed	Etternavn	Yousif H Hiresawi
Selger 3 Fornavn	Bessam	Etternavn	Al-Yasri

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja Kommentar
6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
15. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**
 Nei Ja
- 16.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
17. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**
 Nei Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

Nei Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--



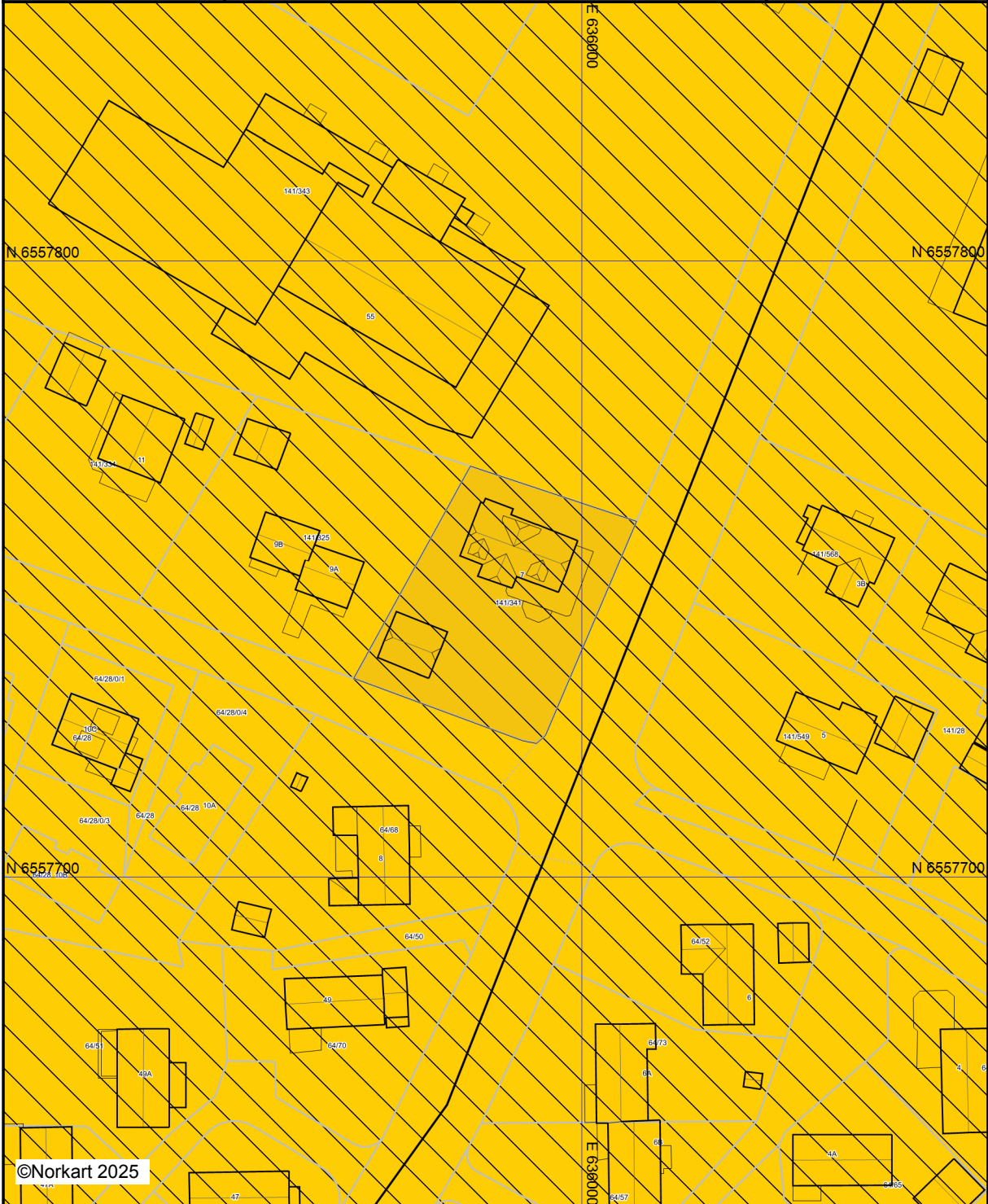
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 141/341
Adresse: Strupeveien 7
Utskriftsdato: 24.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32






©Norkart 2025



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Gjennomføringsgrense
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Båndlegginggrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende


Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Hovedveg - nåværende

Bygningsmessige anlegg

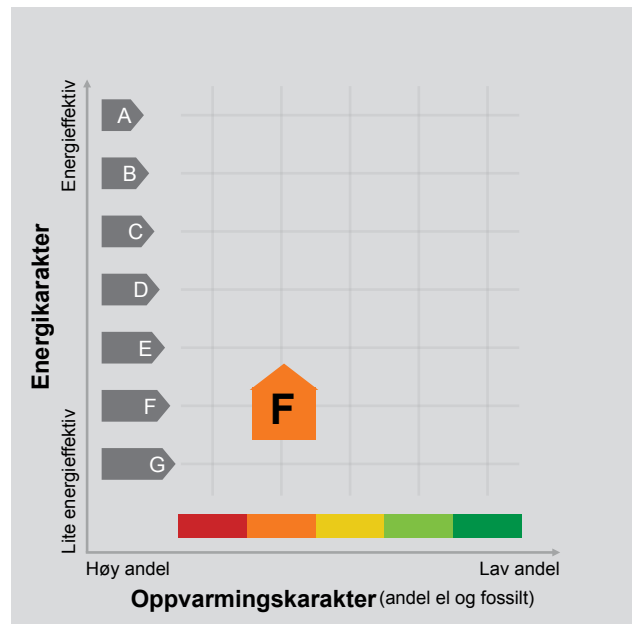
-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

ENERGIATTEST

Adresse	Strupeveien 7
Postnummer	1782
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	141
Bruksnummer	341
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145028825
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-83229
Dato	21.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Tiltak utendørs**

- **Bruk varmtvann fornuftig**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	259
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Halden kommune

Ledningskart

Eiendom: 141/341
Adresse: Strupeveien 7
Dato: 24.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Nabolagsprofil

Strupeveien 7 - Nabolaget Karrestad - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Gamle Meierigården Linje 32	4 min 0.3 km
Halden bussterminal Buss, tog	7 min 2.9 km
Halden stasjon Linje RE20	7 min 3.6 km
Makø fergeleie Linje 801	18.3 km
Gravningsund fergeleie Linje 801	20.2 km

Skoler

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 389 elever, 18 klasser	11 min 0.7 km
Låby skole (1-7 kl.) 254 elever, 13 klasser	15 min 1.2 km
Os skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	25 min 1.9 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 396 elever, 16 klasser	4 min 0.3 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	20 min 1.5 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	5 min 2 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	9 min 4.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

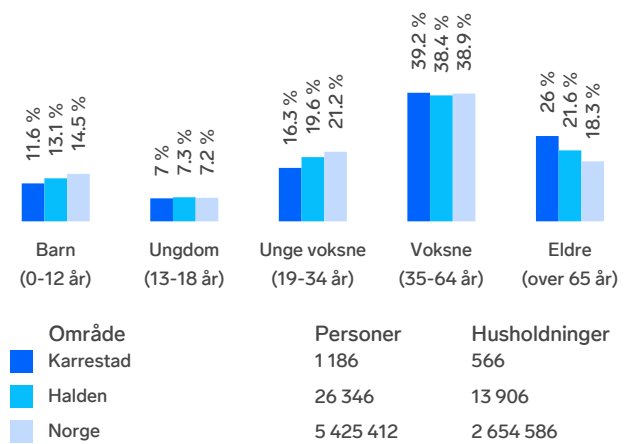
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling





Barnehager


Spretten idrettsbarnehage (0-5 år) 51 barn	4 min 0.3 km
Karrestad barnehage (1-5 år) 45 barn	5 min 0.4 km
Alfheim barnehage (0-5 år) 35 barn	12 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Braveien Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km
Coop Prix Braveien Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 92/100

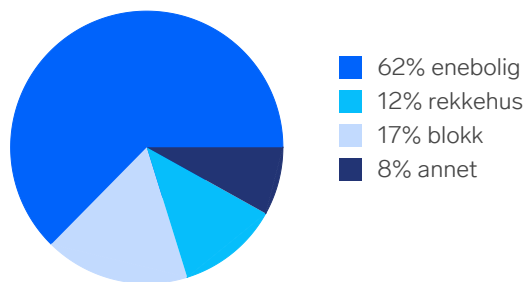
 **Trafikk**
Lite trafikk 92/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

-  Strupe ungdomsskole 3 min 
Aktivitetshall, fotball, tennis 0.2 km
-  Strupeanlegget - ballbinge 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  Spenst Halden avd. Brødløs 4 min 
-  SKY Fitness Halden 23 min 

Boligmasse







«Veldig godt miljø, lite støy. Hyggelige naboer i alle aldre og kulturer. Nærhet til skole og butikker.»

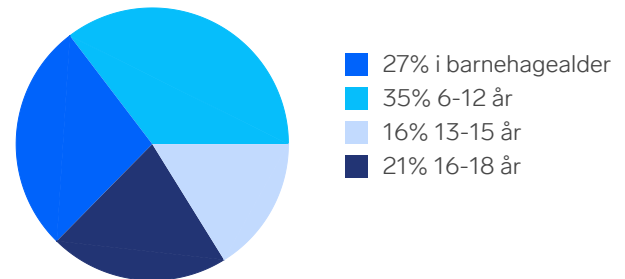
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Tista Senter 26 min 
-  Apotek 1 Brødløs Halden 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



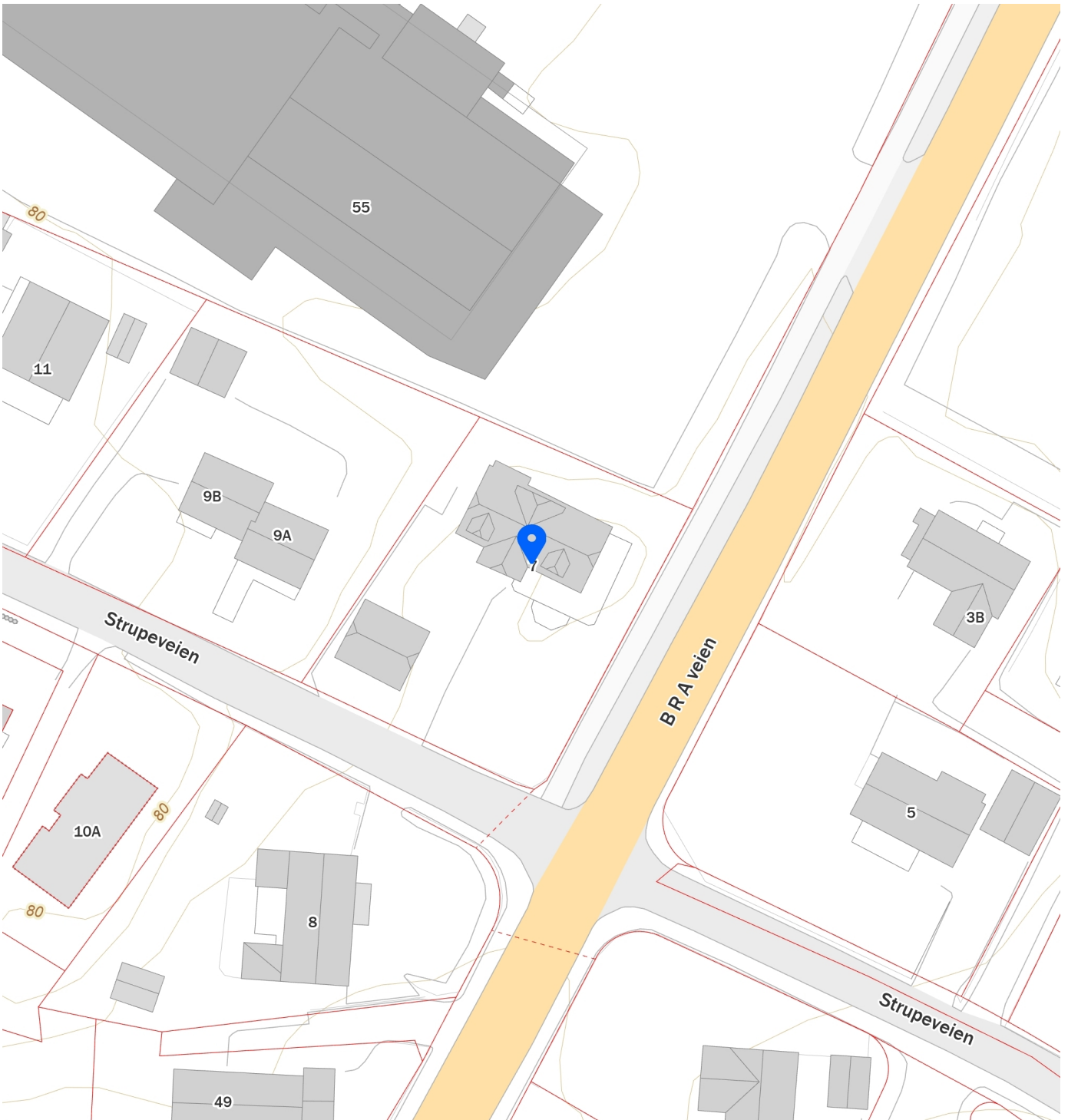
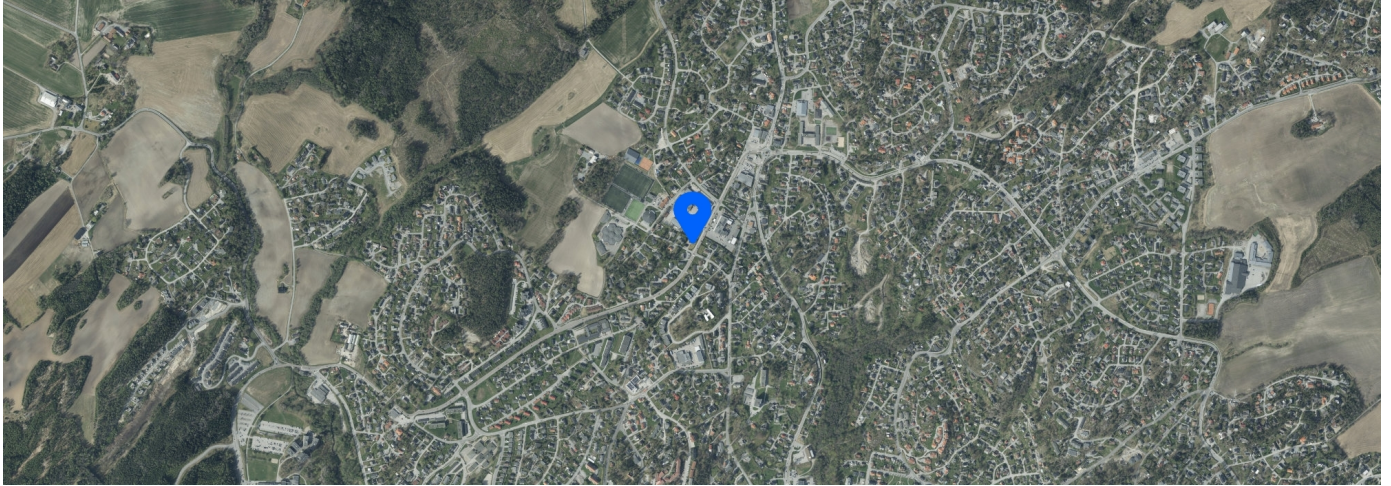
0%

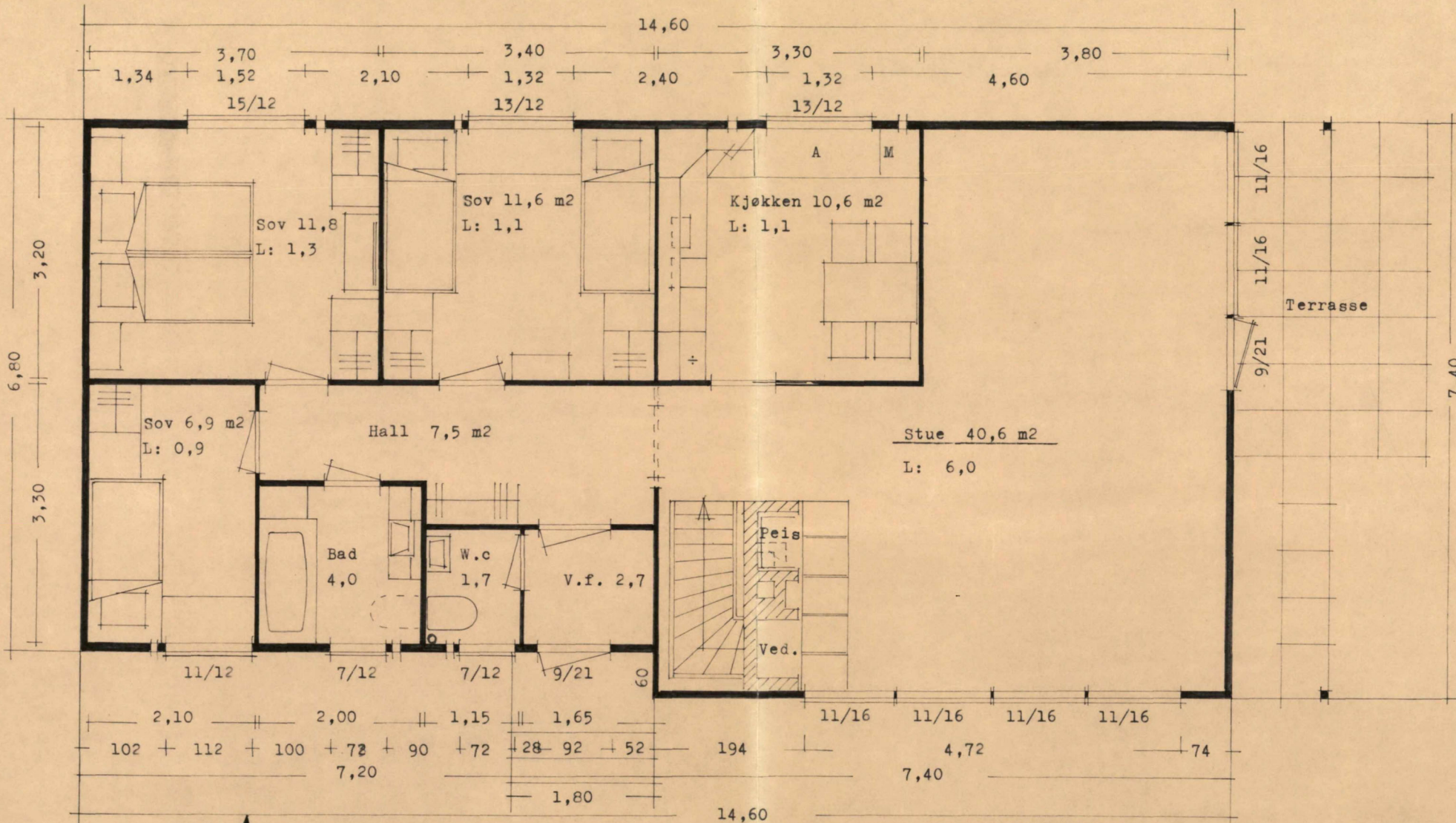
45%

-  Karrestad
-  Halden
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





MOTTATT

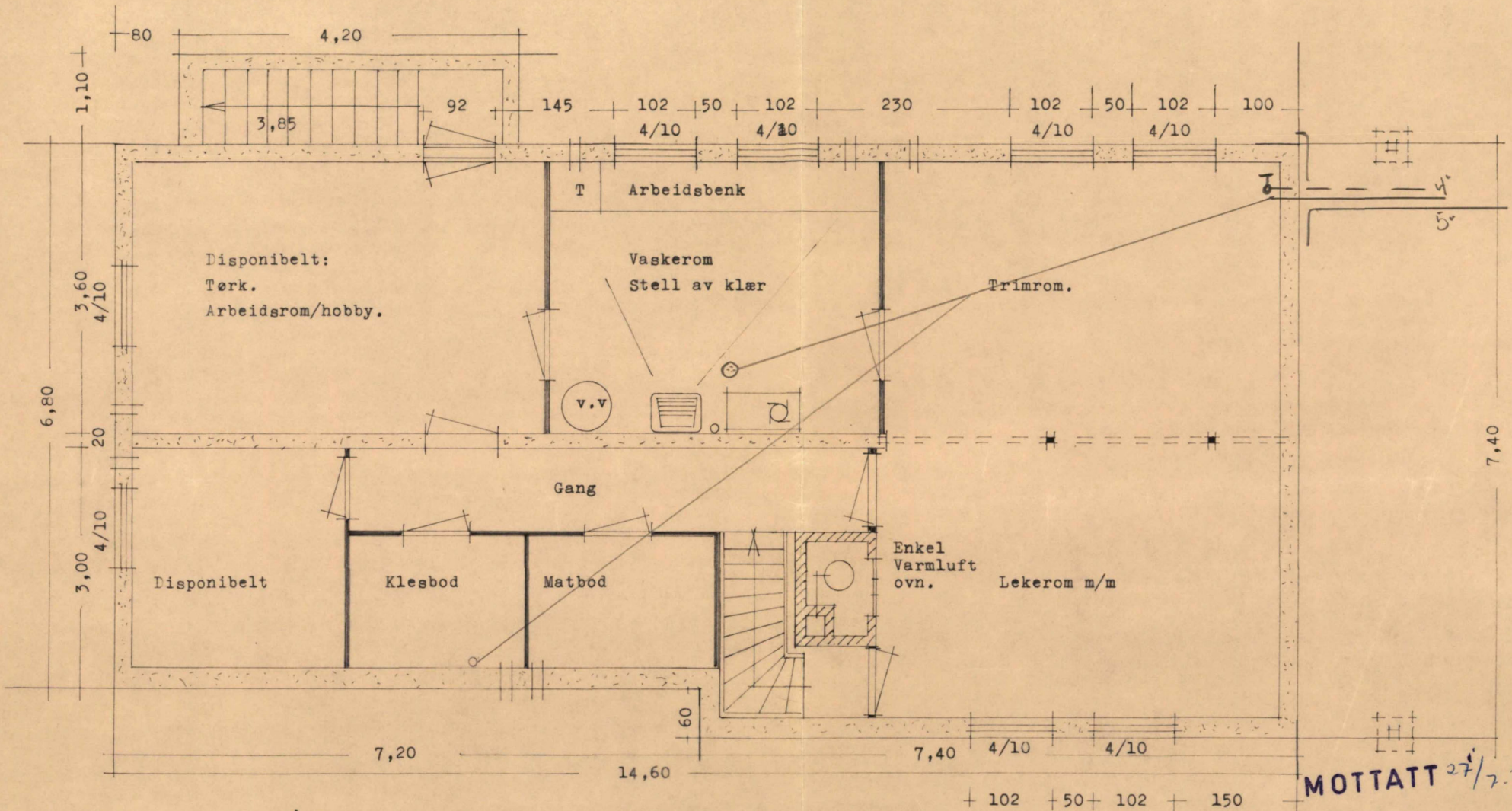
27/7 76

1 ETG PLAN

A/S STANGESKOVENE
Pre - cut - system

S.T.S.K. 95 m²
Boligflate 103,7 m²
Leieareal: 95,0 m²

ENE BOLIG for Flatt terreng m/kjeller	Målestokk	Tegn. Mai 76
	1/50	Trac.
Erstatning for:		Kfr.
Eier: <i>Arne Hansen</i>	Tegn: D.P.Gjessing	
Sted: <i>Stropereien 7</i>	Erstattet av:	

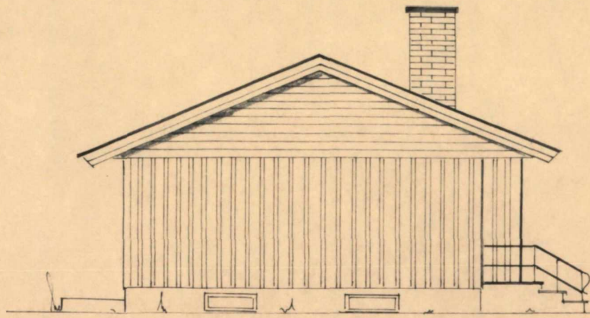


KJELLER - PLAN

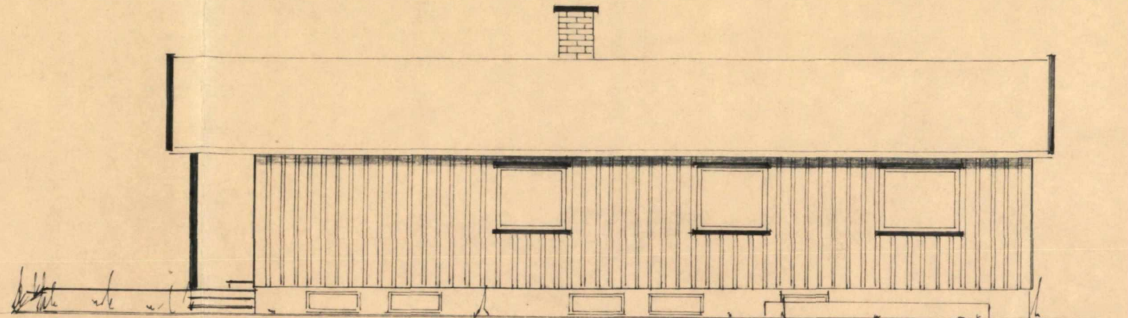

 A/S STANGESKOVENE
 Pre - cut -system

S.T.S.K. 95 m²
 Boligflate 103,7 m²
 Leieareal: 95,0 m²

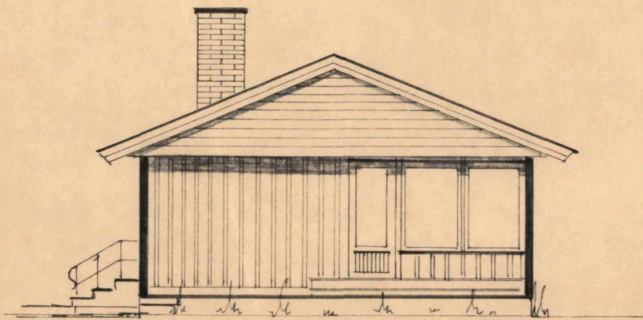
ENEBOLIG Leieareal: 95	Målestokk	Tegn.	
	1/50	Trac.	
Erstatning for:		Kfr.	
Eier: <i>Arne Hansen</i>			
Sted: <i>Strupeveien 7</i>			
Erstattet av:			



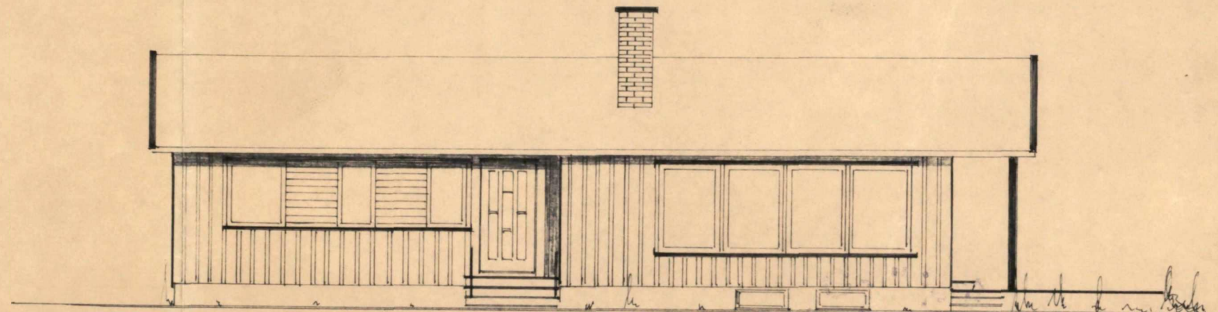
VEST



NORD

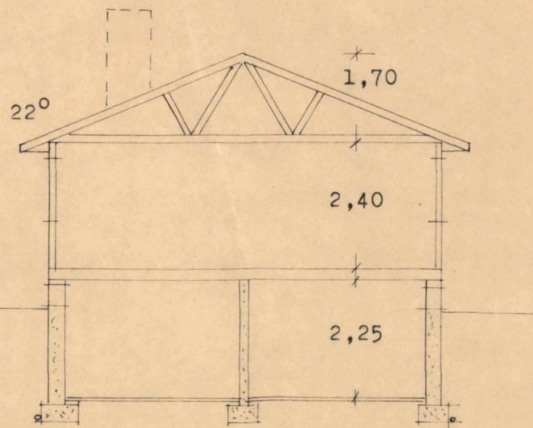


ØST



SYD

(Handwritten notes)
 10.000.000
 10.000.000/3/7 1976
 P. G. Gjøssing
 11.000.000



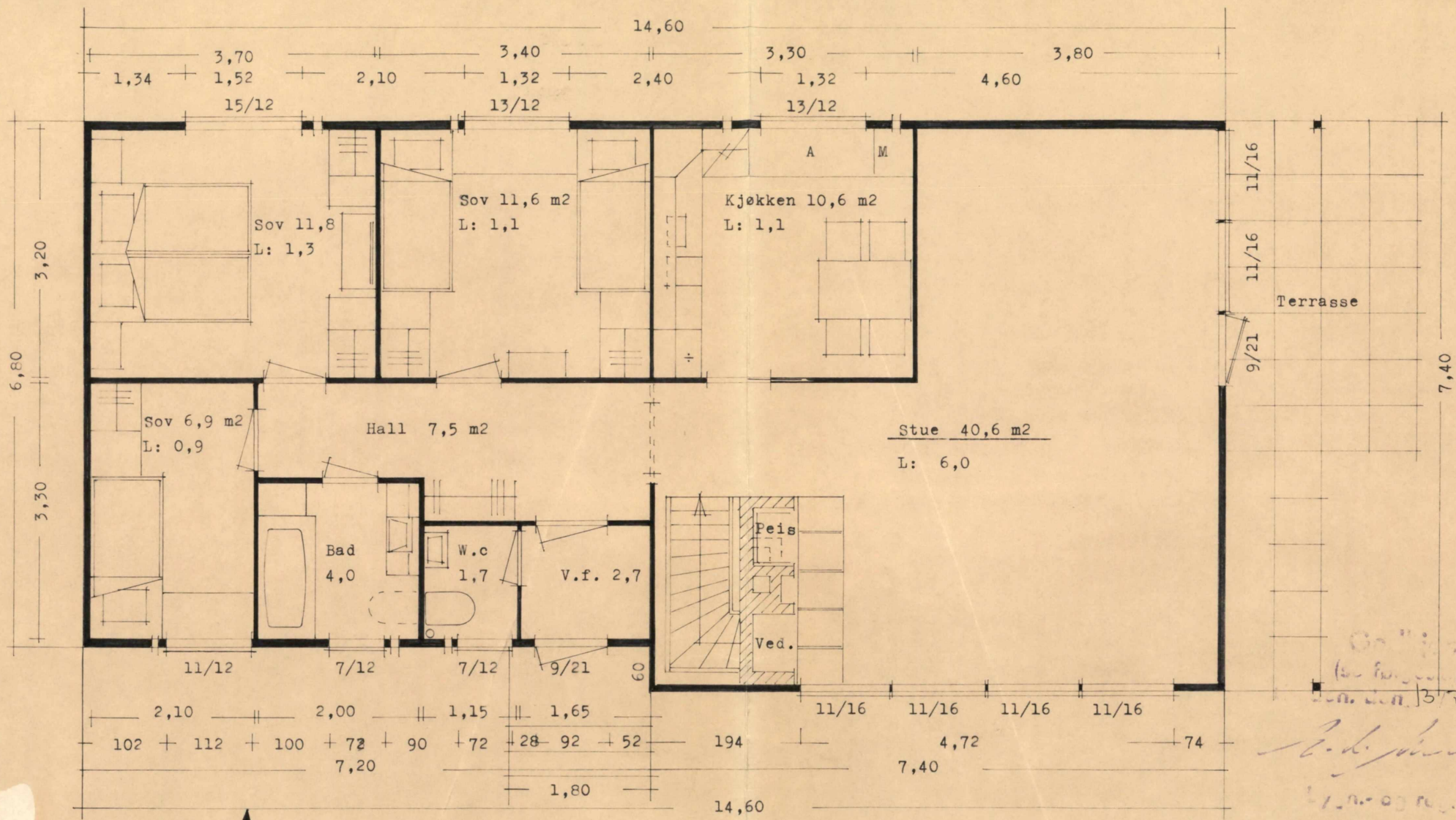
Snitt



A/S STANGESKOVENE
 Pre - cut - system

Et Stangeskovhus for flatt terreng
Med kjeller: 95,0 m2

<u>ENE BOLIG</u> <u>Leieareal: 95,0 m2</u>	Målestokk	Tegn. <u>Mai</u>	76
	1/100	Trac.	
Eier: <u>ARNE HANSEN</u>		Erstattet for:	
Sted: <u>STRUPEVN. 7</u>		Tegn: <u>D.P.Gjøssing</u>	
		Erstattet av:	



13/7 1976

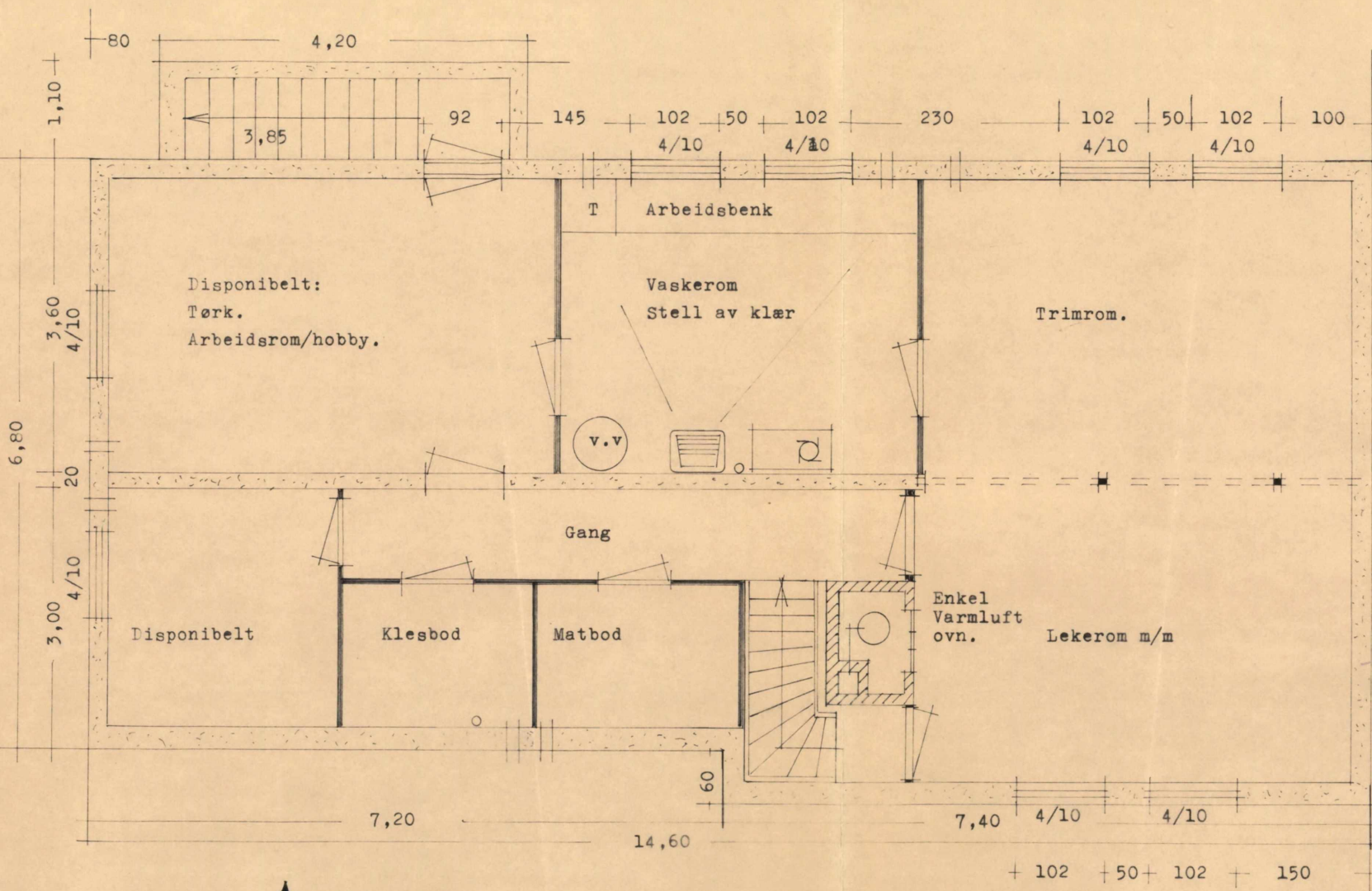
[Handwritten signature]

1 E T G P L A N


 A/S STANGESKOVENE
 Pre - cut - system

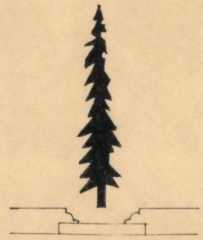
S.T.S.K.	95 m ²
Boligflate	103,7 m ²
Leieareal:	95,0 m ²

ENE BOLIG for Flatt terreng m/kjeller	Målestokk	Tegn. Mai 76
	1/50	Trac.
Eier ARNE HANSEN Sted STRUPEVN. 7	Erstatning for:	
	Tegn: D,P,Gjessing Erstattet av:	



Godkjent
 (s. for. 13/7 1976)
 13.000

KJELLER - PLAN



A/S STANGESKOVENE
 Pre - cut - system

S.T.S.K. 95 m²
 Boligflate 103,7 m²
 Leieareal: 95,0 m²

ENE BOLIG	Målestokk	Tegn.	
	1/50	Trac.	
Leieareal: 95	Erstatning for:		
Eier: ARNE HANSEN	Erstattet av:		
Sted: STRUPEVN. 7			

8 7 6 5 4 3 2 1

F

E

D

C

B

A

(DI)

F

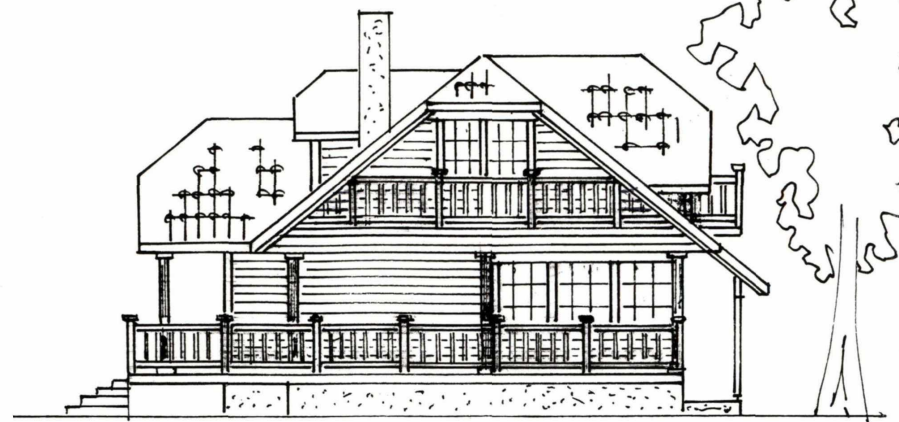
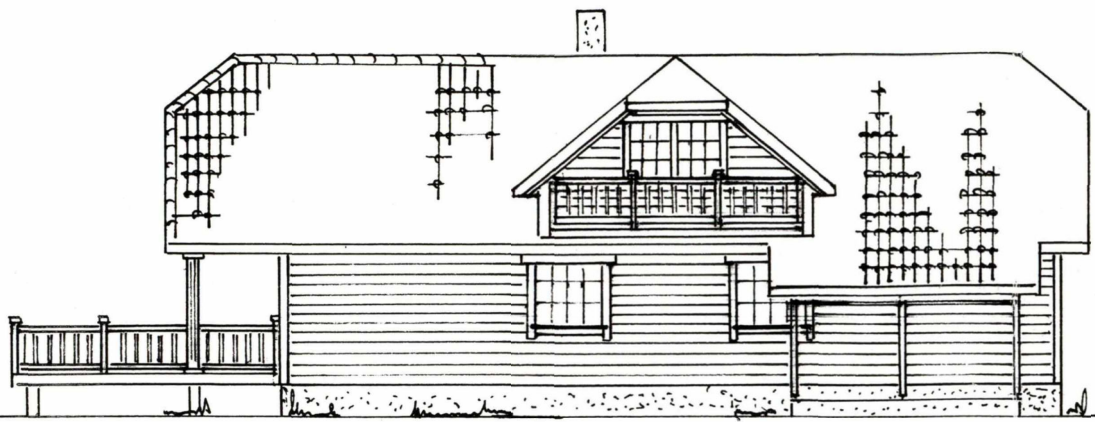
E

D

C

B

A



MOTTATT 14/09-2007. Sign. *[Signature]*
 Halden kommune, Byggesaksseksjonen



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	FASADER	
JUNI 2007	Vidar Nilsen		1:100	Erstatning for:	Erstattet av:
PÅBYGG - TILBYGG Enebolig for JANE TANGEVOLD - LARS GRANSTRØM STRUPEVN 7 HALDEN					
Henviisning:		Beregning:			

8 7 6 5 4 3 2 1



4750

5050 utv.

4850

D3

Terr. 4,0

H

80x200 80x110

Stue 16,5 + 2,5

Ten 8,0

2000

2000

2400

4750

120x120 *

Barer. Ietg.

80x200

H

80x110

SOV 23

Bad 5,7

SOV 24

100x110

100x110

SPERR

MOTTATT 14.04.2002. Sign. Vidar Nilsen
Halden kommune, Byggesaksaksjonen

PLAN II.etg

1:50

JUNI 2001
Vidar Nilsen

2400

1150

2050

1700

4750 innv.

1700

2050

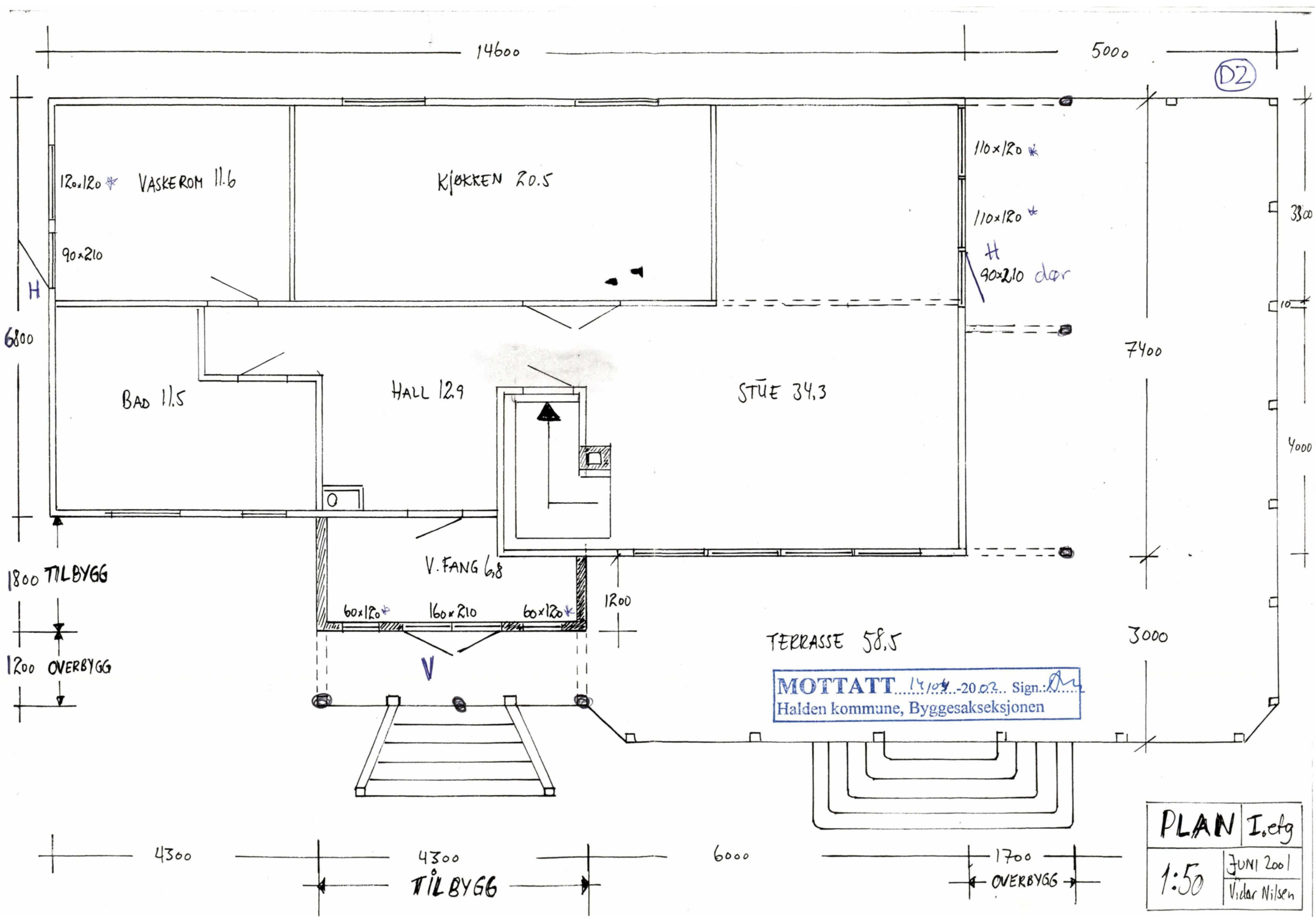
1200

1700

4300

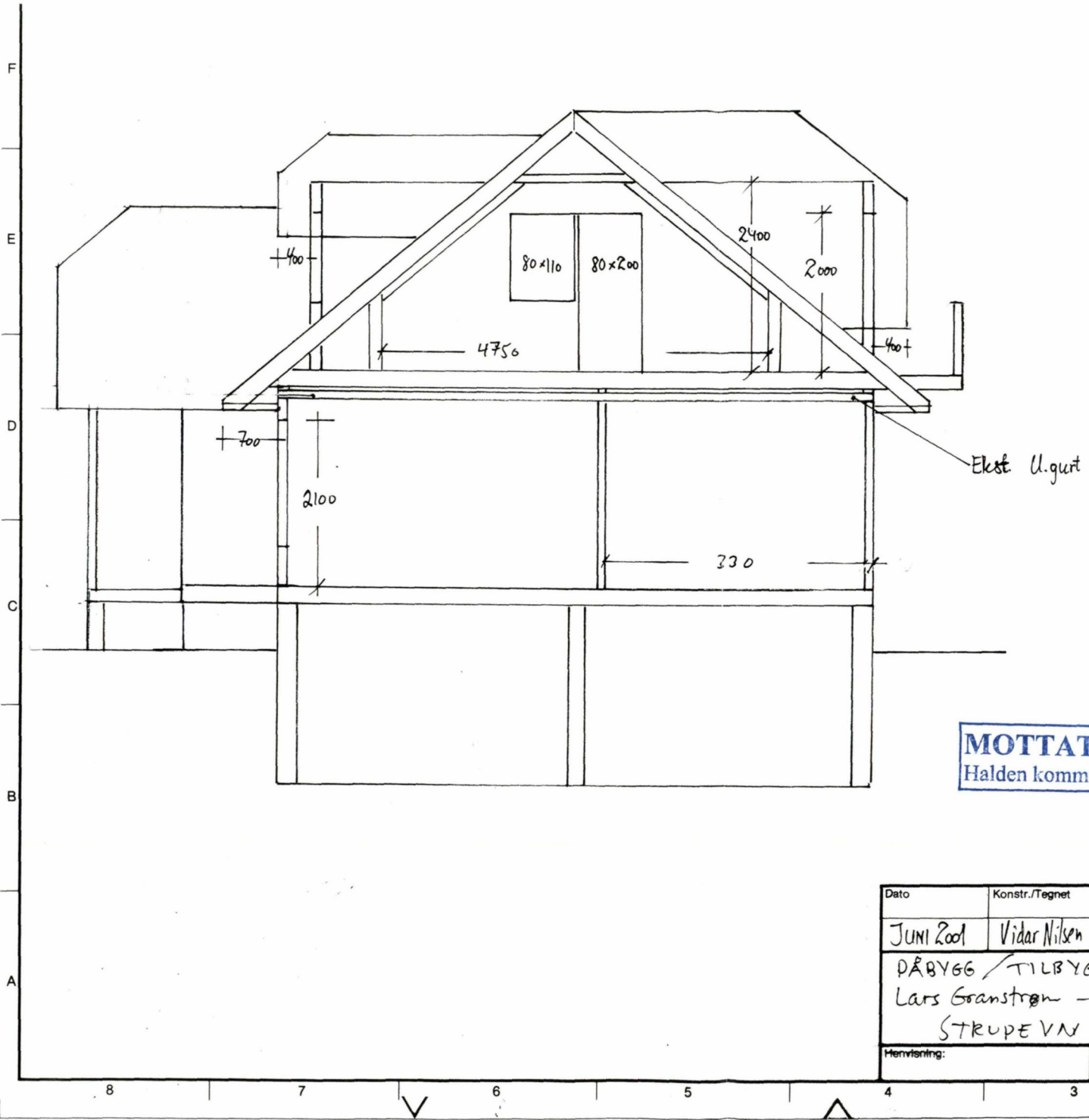
TILBYGG 4300

PIPE 5600



PLAN	I.etg
1:50	JUNI 2001 Vidar Nilssen

D4



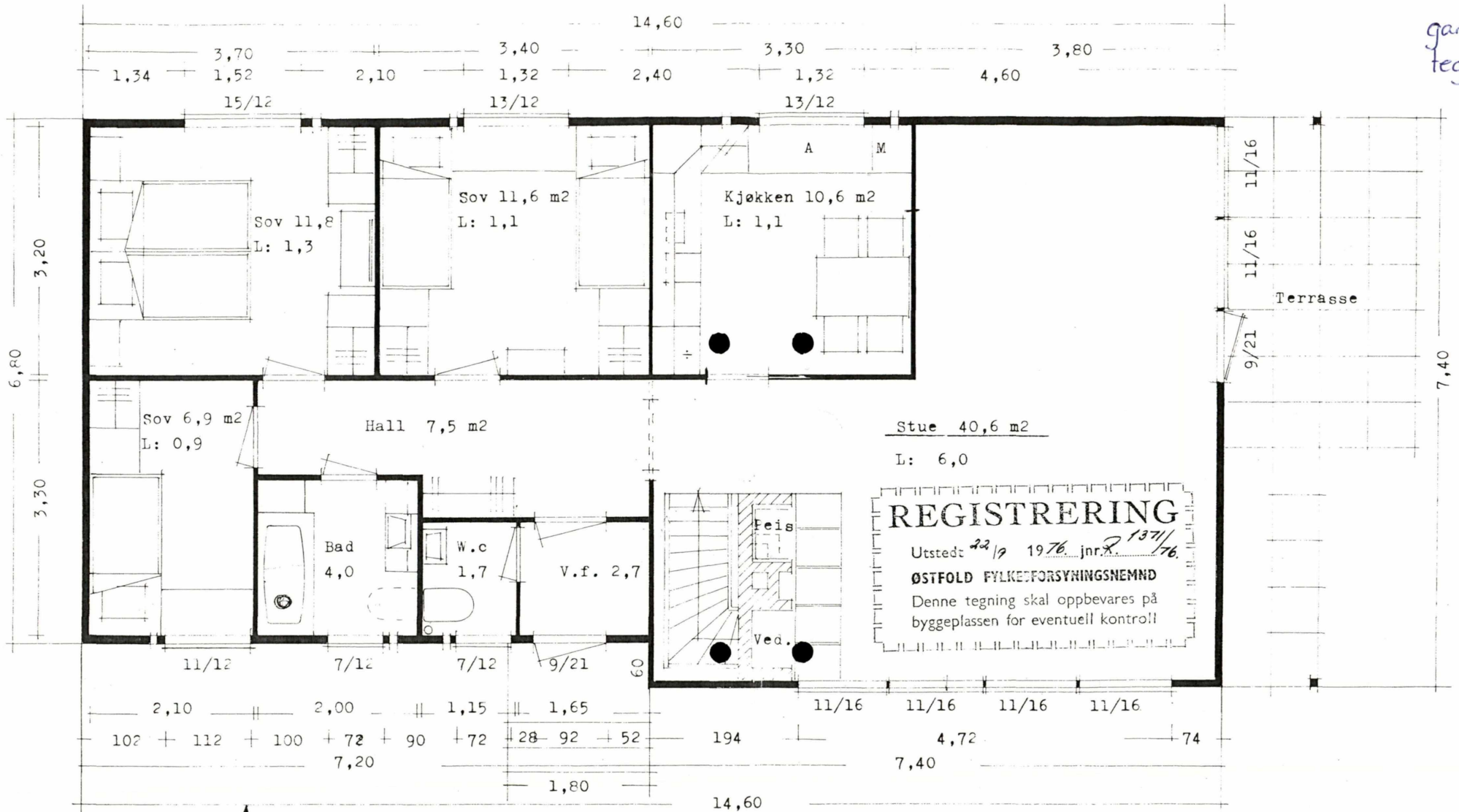
MOTTATT 14/03..2002.. Sign: *[Signature]*
 Halden kommune, Byggesaksseksjonen

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	SNITT	
Juni 2001	Vidar Nilsen		1:50	Erstatning for:	Erstattet av:
DÅBYGG / TILBYGG Lars Granstrøm - Jane Tangvold STRUPEVN 7 HALDEN					
Henvisning:		Beregning:			

R. A. nr. 1447. NS 1402. NS 1415. NS 1417.

D5

gammel
tegning



REGISTRERING
 Utstedt: 22/9 1976 jnr. R. 137/76.
 ØSTFOLD FYLKESFORSYNINGSNEMND
 Denne tegning skal oppbevares på byggeplassen for eventuell kontroll!

1 E T G P L A N



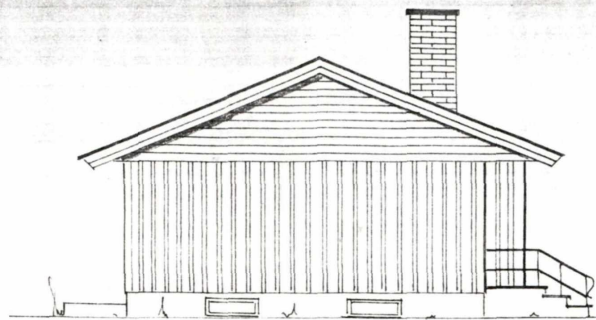
A/S STANGESKOVENE
 Pre - cut - system

S.T.S.K.	95 m ²
Boligflate	103,7 m ²
Leieareal:	95,0 m ²

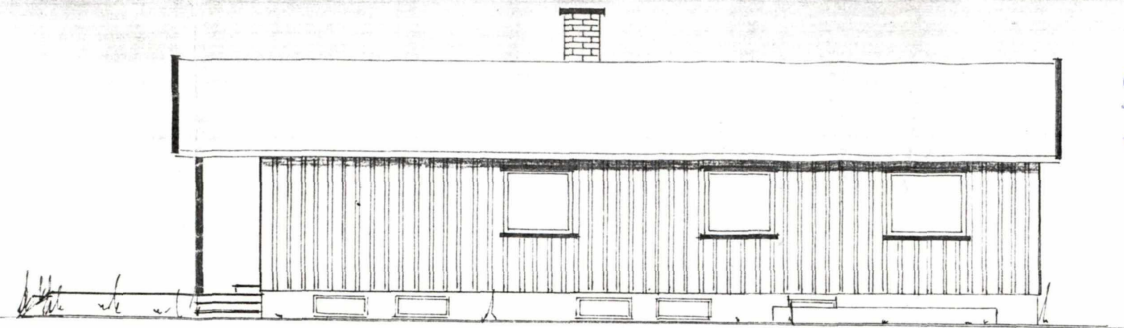
E N E B O L I G for Flatt terreng m/kjeller	Målestokk	Tegn. Mai 76
	1/50	Trac.
Eier: ARNE HANSEN Sted: STRUPEVN. 7	Erstatning for:	
	Tegn: D.P. Gjessing	
Erstattet av:		

(D6)

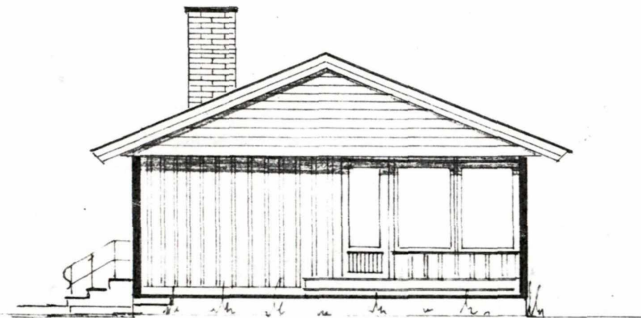
gammel
tegning



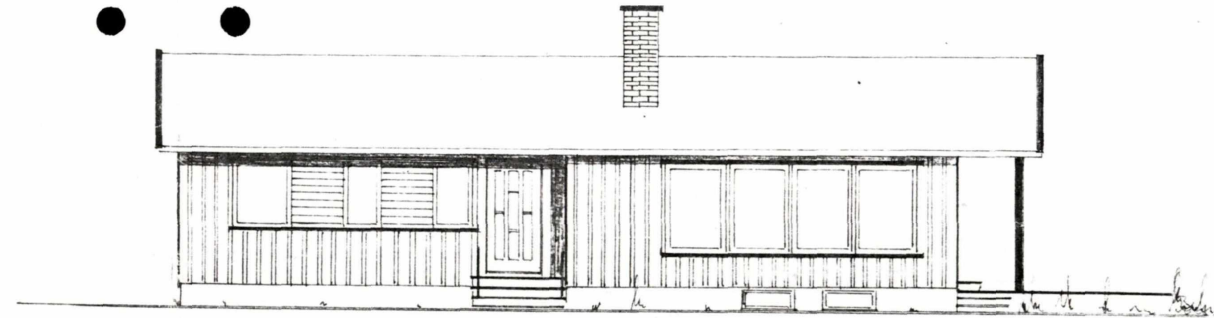
VEST



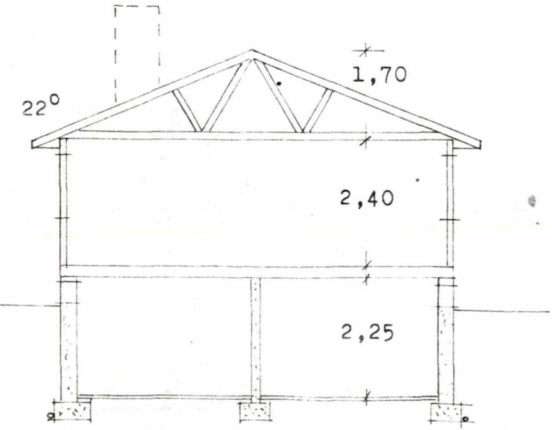
NORD



ØST



SYD



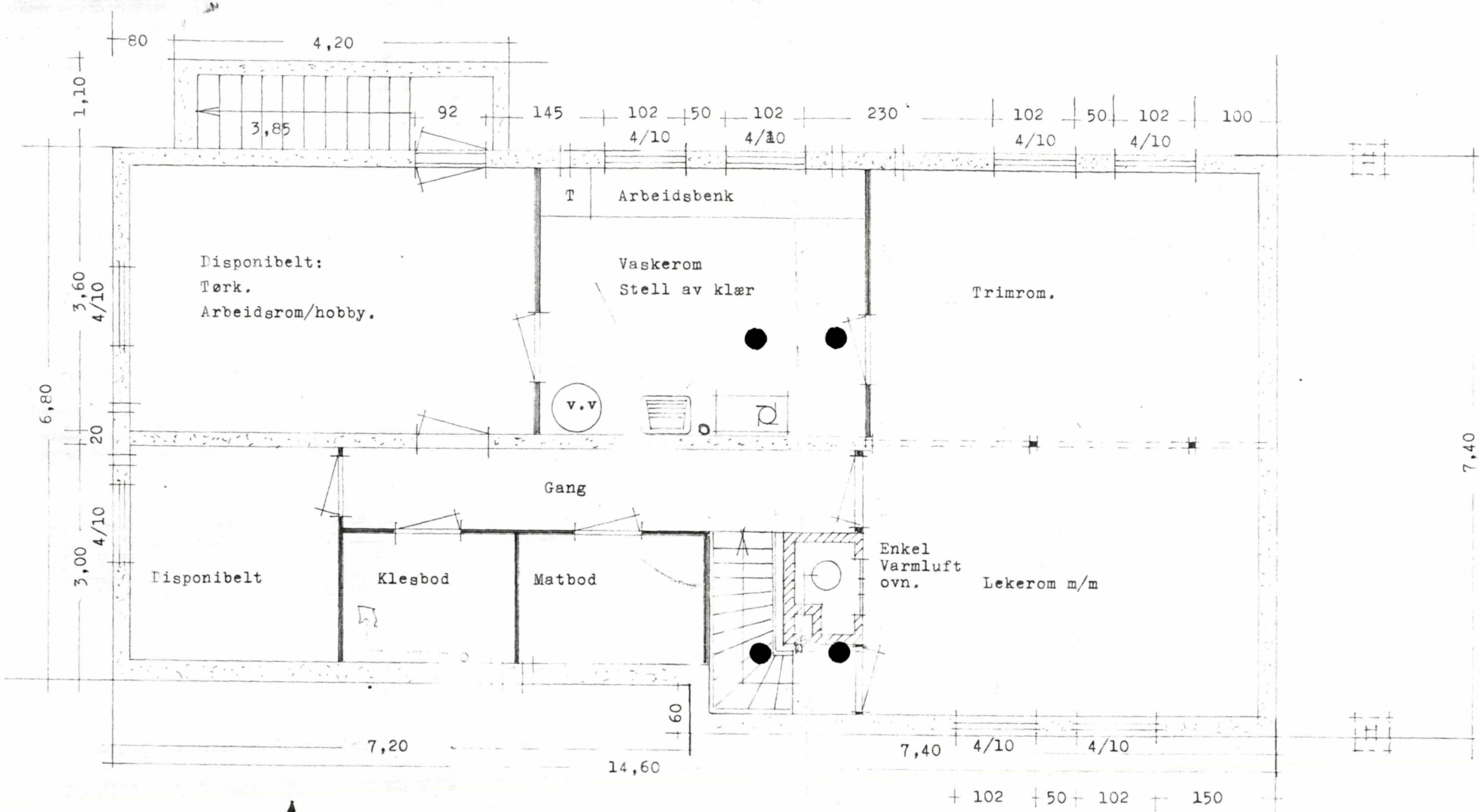
Snitt

A/S STANGESKOVENE
Pre - cut - system

Et Stangeskovhus for flatt terreng
Med kjeller: 95,0 m²

ENE BOLIG	Målestokk	Tegn. Mai	76
	1/100	Trac.	
Leieareal: 95,0 m ²	Erstatning for:		
Eier: ARNE HANSEN	Tegn: D.P.Gjessing		
Sted: STRUPEVN. 7	Erstattet av:		

(D7)
gammel
tegning

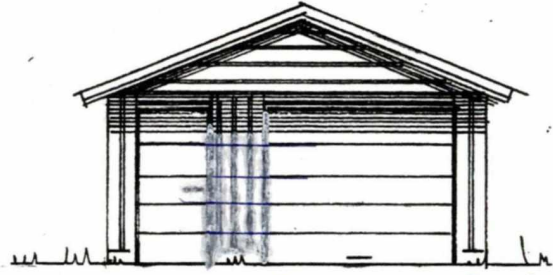


KJELLER - PLAN

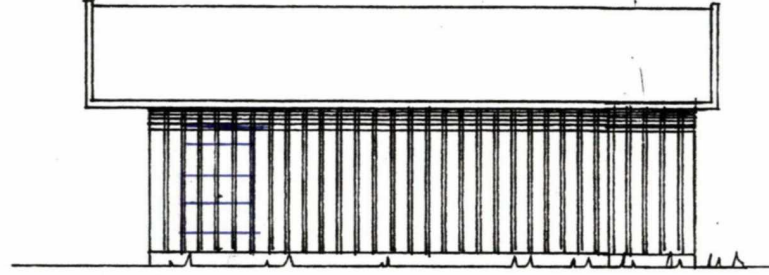

A/S STANGESKOVENE
Pre - cut - system

S.T.S.K. 95 m²
Boligflate 103,7 m²
Leieareal: 95,0 m²

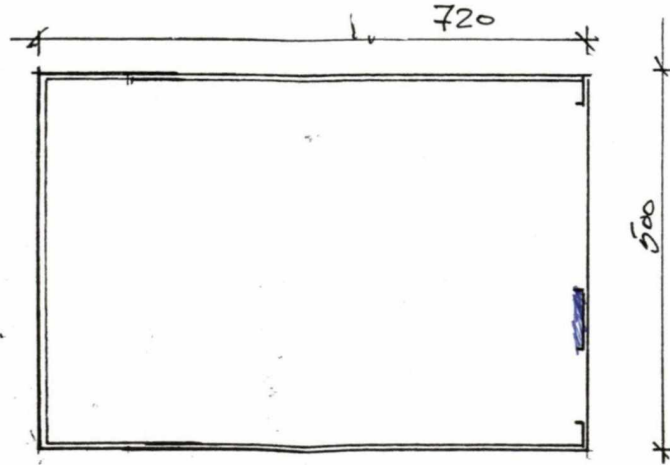
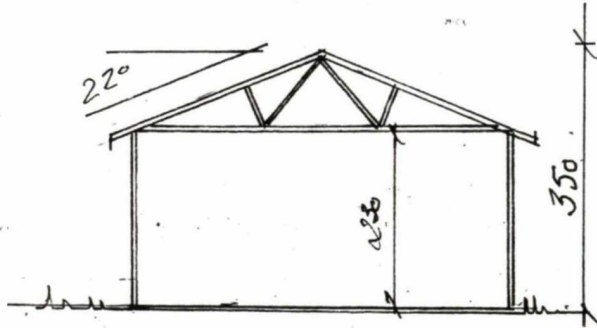
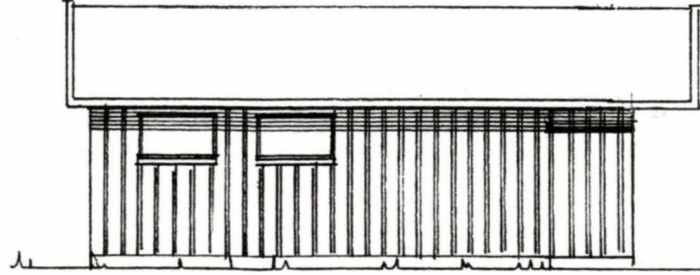
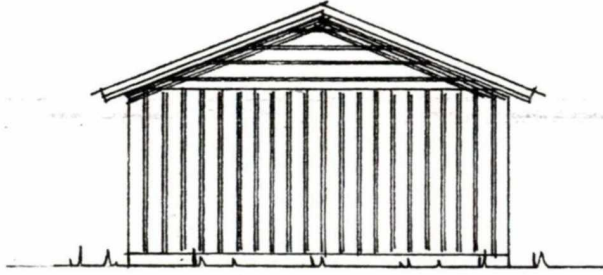
ENE BOLIG	Målestokk	Tegn.
	1/50	Trac.
Leieareal: 95	Kfr.	
Erstatning for:		
Eier: ARNE HANSEN		
Sted: STRUPEVN. 7		
Erstattet av:		



↑ Kun port i front

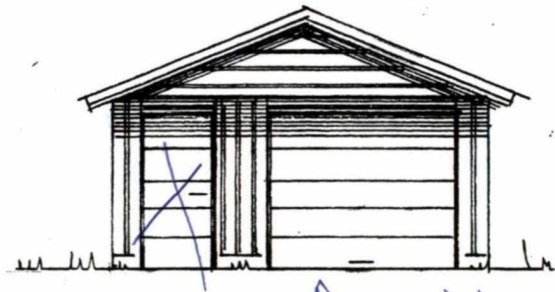


door →

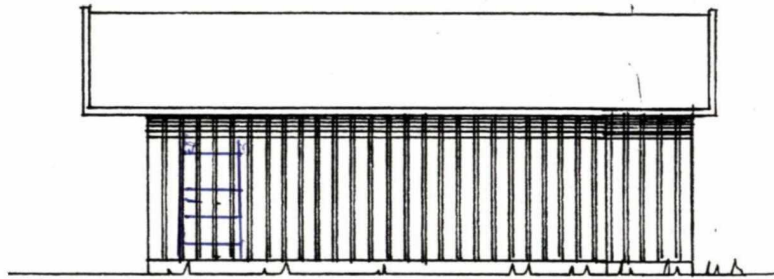


Vedlegg: E1

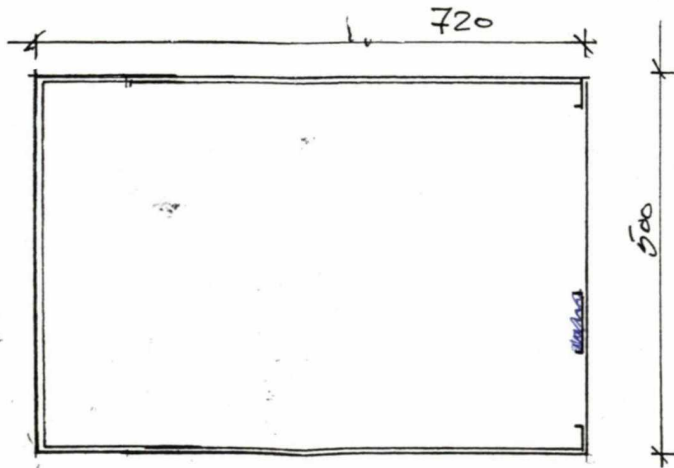
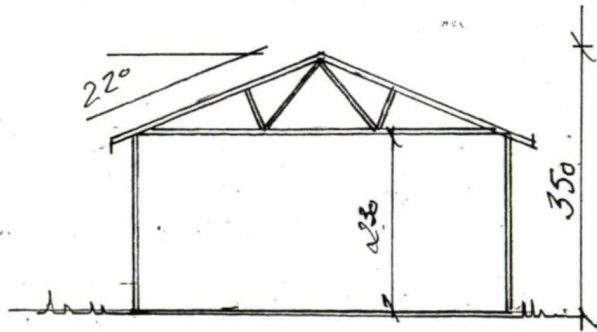
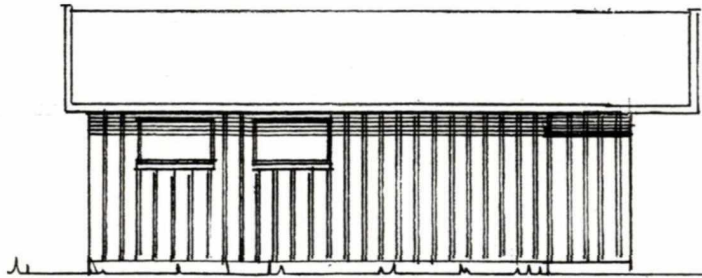
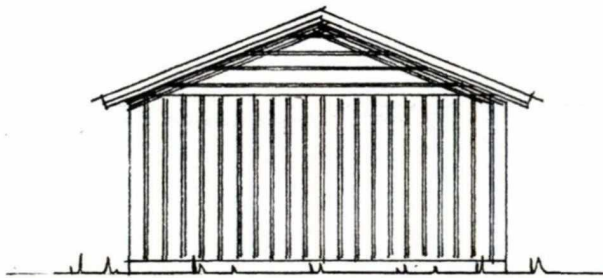
TILTAKSHAVER; Turid Grandahl, Eklundveien 33, 1786 Halden.	LEVERANDØR: Fjell Bruk Garasjer AS, Postboks 1, 1641 Råde.	Tegnet av: T. Karlisen
PLAN, SNITT OG FASADER: Garasje: 36 m ²	TILTAKSADRESSE: D.o	
Dato: 04.04.2005	Tegning nr.: 1	Mål: 1:100



↑
Kun port i
front



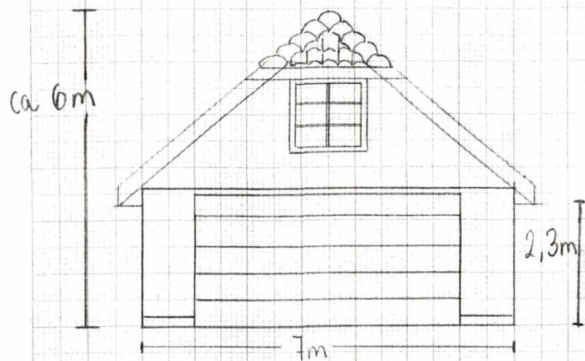
↑
dør



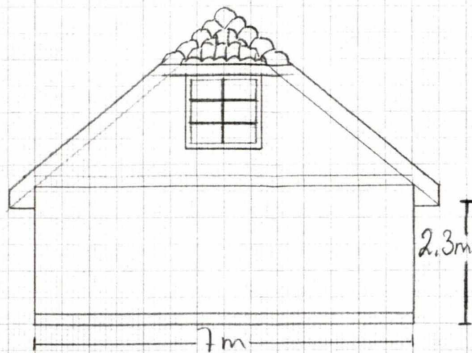
Vedlegg: E1

TILTAKSHAVER; Turid Grandahl, Eklundveien 33, 1786 Halden.	LEVERANDØR: Fjell Bruk Garasjer AS, Postboks 1, 1641 Råde.	Tegnet av: T. Karlsen
PLAN, SNITT OG FASADER: Garasje: 36 m ²	TILTAKSADRESSE: D.o	
Dato: 04.04.2005	Tegning nr.: 1	Mål: 1:100

FRONT



BAK



Loftsbods
1,9m ÷ gulvspor og
parrett tak

E-1

Dør 0,9m x 2,1m
Gesimskasse 0,5m

B x H

Garasjeport 5 x 2,5m

Vinduer nede 1 x 0,5m

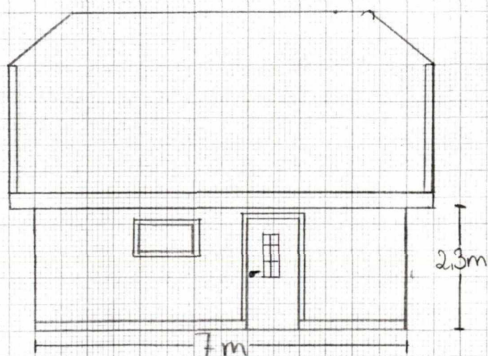
Vinduer oppe 1,2 x 1,2m

Loftsbod oppe med høyde < 1,9m

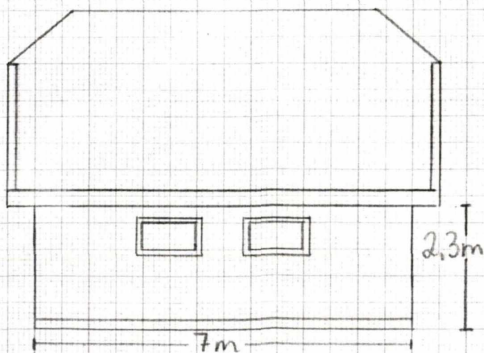
Takvinkel er 40°, halvvalm

Glassert taksten

Side mot huset

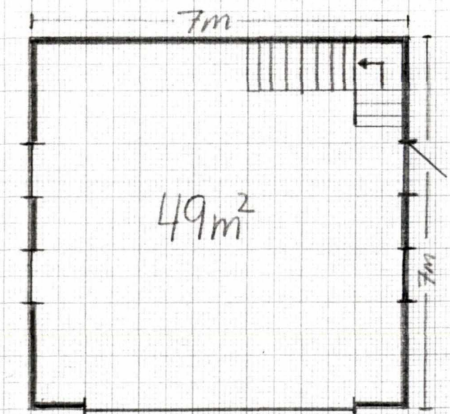


Side mot Stupern.



denne siden vender mot Stupern.

Bak

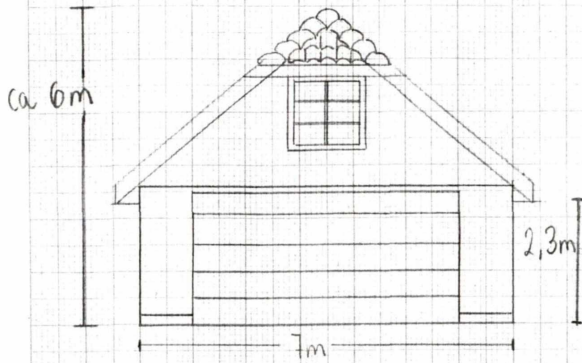


denne siden vender mot huset

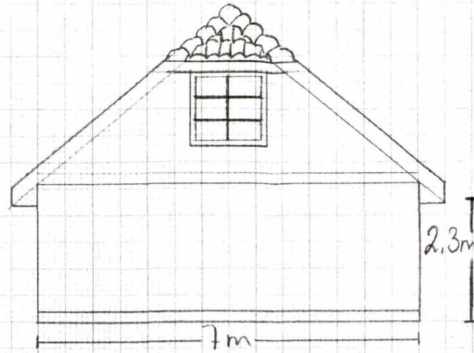
Front

PLAN	Dobb. garasje
1:100	Mai 2005
	Lars Granström

FRONT



BAK



Loftsbeds
1,9m ÷ gulvspan og
parall tak

E-1

Dør 0,9m x 2,1m

Gesimskasse 0,5m

B x H

Garasjeport 5 x 2,5m

Vinduer nede 1 x 0,5m

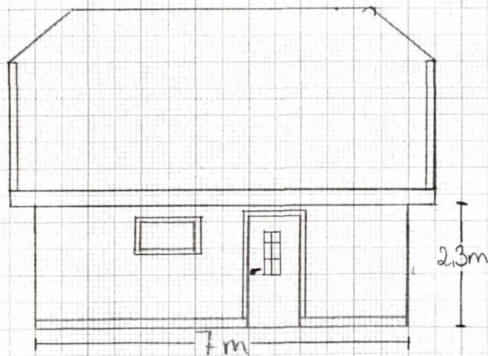
Vinduer oppe 1,2 x 1,2m

Loftsbed oppe med høyde < 1,9m

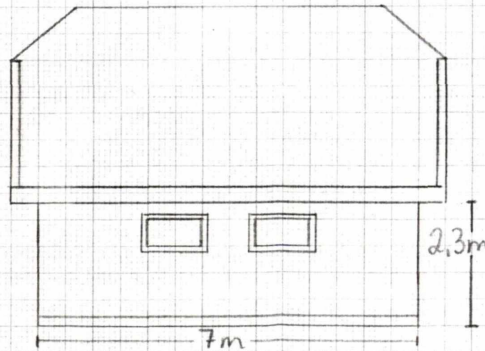
Takvinkel er 40°, halvvalm

Glassert taksten

Side mot huset

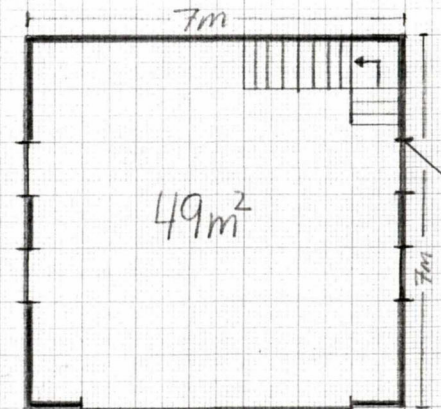


Side mot Støpevn.



denne siden vender mot Støpevn.

Bak

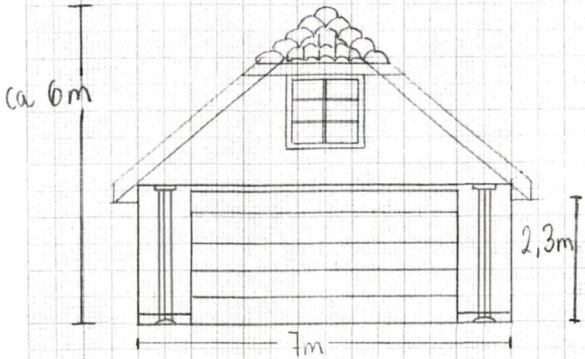


denne siden vender mot huset

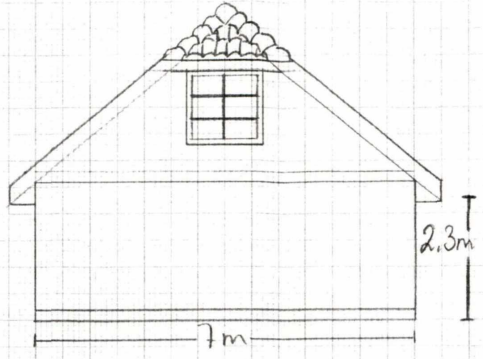
Front

PLAN	Dobb. garasje
1:100	Mai 2005
	Lars Granstrøm

FRONT



BAK



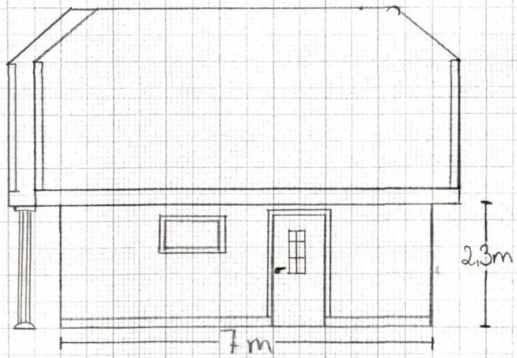
* 17m
fragjerdet

E - 1

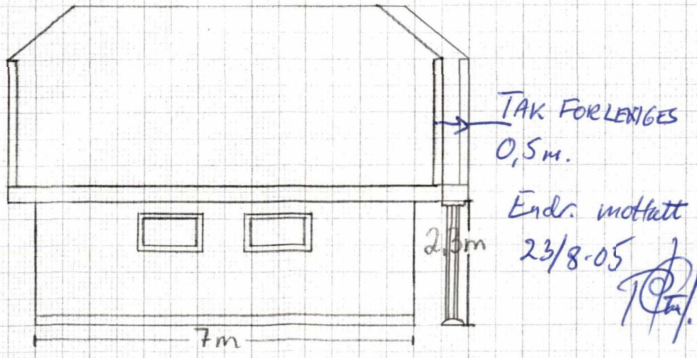
Loftsbod:
1,9m ÷ gulvspan og
parert tak

- Dør 0,9m x 2,1m
- Gesimskasse 0,5m
- B x H
- Garasjeport 5 x 2,5m
- Vinduer nede 1 x 0,5m
- Vinduer oppe 1,2 x 1,2m
- Loftsbod oppe med høyde < 1,9m
- Takvinkel er 40°, halvvalm
- Glassert taksten

Side mot huset

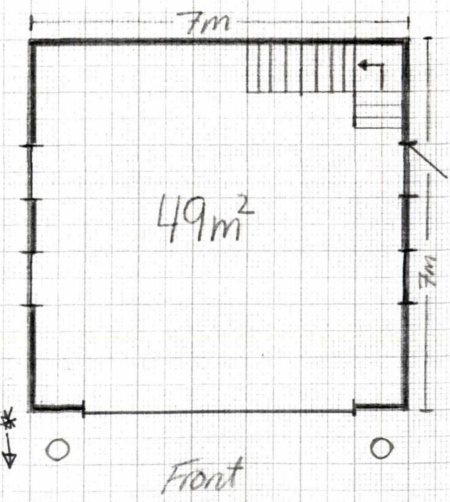


Side mot Stropen.



denne siden vender mot Stropen.

Bak



denne siden vender mot huset

PLAN	Dobb. garasje
1:100	Mai 2005
	Lars Granström

Tilstandsrapport

📍 Strupeveien 7, 1782 HALDEN

📖 HALDEN kommune

gnr. 141, bnr. 341

Sum areal alle bygg: BRA: 305 m² BRA-i: 305 m²



Befaringsdato: 11.03.2025

Rapportdato: 19.03.2025

Oppdragsnr.: 12699-1970

Referansenummer: TG1089

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Haraldsen

Vår ref: Oppdragsnummer:
202250028



HARALDSEN
TAKSERING



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016



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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved visuell befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport som betyr kun en visuell befarings av overflater. Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig over tre plan med opparbeidet tomt og frittliggende garasje.

Taktekkingen er av glassert takstein fra 2002 ifølge tidligere annonse.

Takrenner, rennekroker, bordtaksbeslag, nedløpsrør, holdere for nedløpsrør av plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon i tre. Vindskier og gesimser i malt tre. Ingen kontrollmulighet av konstruksjon utover liten luke fra badetrom og fra balkong i loftetasje.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

To fløyet Inngangsdør med glass.

Balkongdør med glass fra hobbyrom.

Balkongdør med glass i stue.

Balkongdør med glass stue loft

Balkongdør med glass soverom loft.

Utvendige terrasser og balkonger:

Terrasse fra stuen i 1. etasje. Trekonstruksjoner med støpte elementer til grunn og rekkverk i tre.

Cirka 85m².

Balkong fra Soverom loft, cirka 7m². Overbygget, dekke med asfaltapp oppført på gulv.

Balkong fra stuen. Konstruksjoner i treverk. Cirka 4,5m². (Vurdert samlet-balkonger)

Trapper :

Utvendig trapper av tre til terrasse samt trapp til kjeller av provisorisk type.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, tregulv og fliser. Veggene har

trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, panel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Knirk i hall. Skjevheter kontrollert i hall, stue. Stue loft og soverom. Kjellerstue.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Boligen har elementpipe. Peisovn med glassinnsats i stuen samt vedovn i underetasje.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Forhøyede fuktverdier i nedre del av murvegg som ikke er kledd.

Ingen admomst til deler av kjeller, finnes trolig kryprom. Døren var låst og selger hadde ikke nøkkel.

Boligen har malt / lakkert tretrapp.

Boligen har malte profilerte innvendige dører samt glassdører.

Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblander og karm i en brukt bolig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom -> Loft -> Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Ukjent alder, opplyses om 2003 fra tidligere annonse.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm fra dør til dusjkabinett.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Badet inneholder dusjhjørne med dusjkabinett, wc, servantskap med benkeplate ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning. Innredning og garnityr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

Våtrom -> 1. etasje -> Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Ukjent alder, opplyses om 2000 fra tidligere annonse.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Tilnærmet flatt gulv, lokalt svakt fall i dusjsone.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluk under boblekar.

Badet inneholder dusjhjørne (dusj rett på gulv), innmurt boblekar, vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det presiseres at dette gjelder avgrenset område hvor hullet er utført og hele konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i tre, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, micro, platetopp, oppvaskmaskin, kjøll/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning. Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger.

Beskrivelse av eiendommen

Dette må avtales med selger av boligen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast og kobber. Stoppekran i kjeller samt rørstamme løst i himling ved kjeller. Utekran på vegg. Opplegg for vaskemaskin og vask i hobbyrom. Det er avløpsrør av plast. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i kjeller. Ukjent alder.

1. Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad og stuen i kjeller (ikke funksjonstestet).

2. Varmepumpe i stuen 1. etasje med ukjent alder, ukjent når service ble utført. Tilstand på varmepumper er ikke vurdert utover alder da dette krever spesialkompetanse.

3. Sentralstøvsuger. Ikke funksjonstestet. Sikringskap med automatsikringer, plassert i hall. Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannsløkkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Drenering med ukjent alder. Utvendig sees stedvis knotteplast / fuktsikring langs mur. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker til nedgang ved kjeller. Opparbeidet tomt. Kontrollert via NVE sine karttjenester. Utvendige vann- og avløpsledninger med ukjent alder. Septiktank: Ingen opplysninger fra selger ble gitt som tilsier at dette finnes. Oljetank: Ingen opplysninger fra selger ble gitt som tilsier at dette finnes. Det opplyses i tidligere prospekt at det er nedgravd tank ute i terrenget. Ukjent hva denne inneholder og om den er sanert.

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

Kjelleretasje er omgjort fra originalt. Ingen bruksendring er fremlagt.

Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:

- endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
- den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
- gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger
- vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet

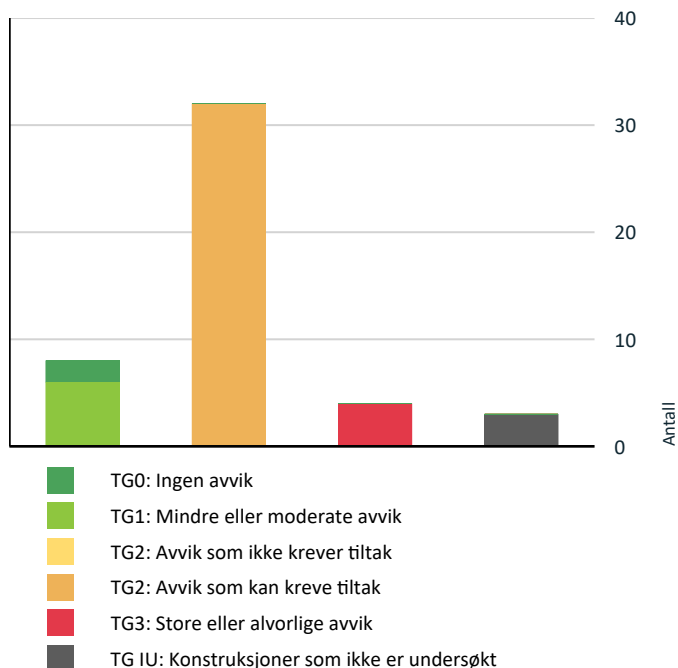
Bruksendring opplysninger fra DIBK.

Garasje

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

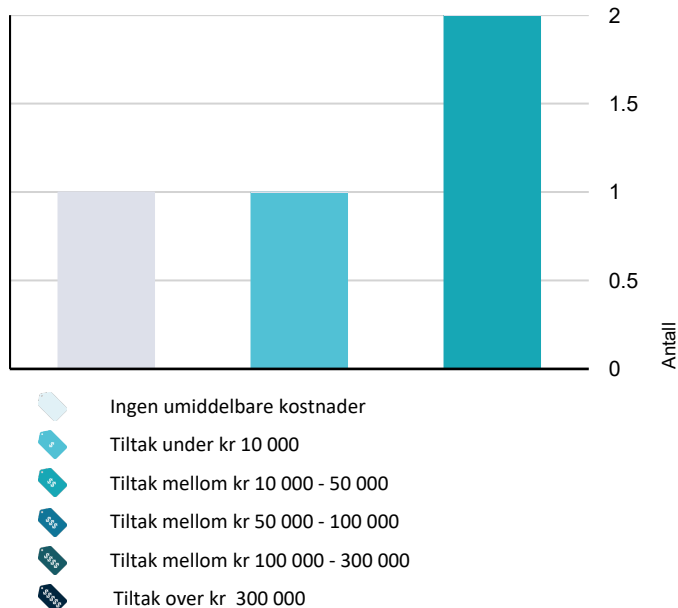
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Tilleggsdel / frittliggende bygninger er ikke vurdert jf. forskrift til avhendingslova. Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22. Etasjeskillere ikke vurdert grunnet manglende fullstendig adkomst til alle hjørner i kontrollerte rom. Heller ikke kryprom eller kjeller, det var ikke tilgang til hele kjelleren grunnet låst dør.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer med noe slitasje etter alder.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Trappen er ikke fullverdig til kjeller, må byttes. Mangler rekkverk på mur til trappenedløp. Trapp til terrasse mangler rekkverk og innehar slitasje samt forhøyede utslag på fukt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Et eventuelt kostnadsestimat for utbedring kan ikke fastsettes før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Med henvisning til byggforsk "skal det ved utkast til terreng må terrenget ha godt fall ut fra veggen. Vannet kan i tillegg ledes bort fra bygningen ved for eksempel å legge ut betongrenne på terrenget eller et fleksibelt rør som monteres på utkastet fra nedløpsrøret. Vannet renner da ikke ned i bygningens drensledning eller skader terrengoverflaten".

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vegger med bruksslitasje etter alder. Fasader har misfarging.

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

Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ved kontroll i luke på bad sees trolig utett løsning med dampspærre, vanskelig å få fullt omfang da kontrollmuligheten er liten. Utett løsning kan føre til at fuktig luft fra boligen stiger opp og ut i konstruksjon. Dette kan gi mugg og råte.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Normalt bruk observert på dører og karm. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

Dør i stuen 1. etasje er noe hard å låse.

Kondensering av enkelte glass må sees i sammenheng med ventilasjon, dårlig avtrekk kan medføre kondens.

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

Konstruksjonene har skjevheter.

Overflater med fremstår med noe slitasje på treverk og terrassebord, delvis snødekket slik at full oversikt var ikke mulig. Fuktutslag stedvis ved stikkprøvekontroll (rekkverk og trapp). Sees skjevhet i konstruksjon (observert i del av terrasse lokalisert ved inngangsdør).

Utvendig > Balkonger loftplan [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

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

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Sammendrag av boligens tilstand

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye. Dette følger av dagens krav.

Videre er ikke tettesjikt kontrollert grunnet det oppforede gulvet. Overflater med fremstår med noe slitasje på treverk.

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

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

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist skader på overflater.

Overflater fremstår i all hovedsak hele med normal slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Tg2 grunnet fraglidning av gulv og sprekker i veggflaten.

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

Det er avvik:

TG2 grunnet påvist forhøyde utslag på fukt i nedre del av murvegger.

Det presiseres at utføring av vegger under grunn ansees som risikokonstruksjoner. Byggemetoden var normal på byggeår. Ved etablering av slike konstruksjoner i dag bør byggforsk sine anbefalinger følges.

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

Det er avvik:

Ytterligere kontroll samt etablere adkomst.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

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

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

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Rørkurser er ikke merket til rør i rør systemet. Disse skal merkes samt inneholde kursfortegnelse.

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

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

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

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

Avvik settes basert på NS3600 sine krav til kontroll av ventilering i oppholdsrom og spesielt for eksempel soverom, vaskerom, bad, wc og hobbyrom hvor behovet for utlufting er større.

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

Det er påvist andre avvik:

Eldre elementer til gulvvarme hvor utskiftninger er påregnelig. Punkt 2 til 3 er ikke vurdert og det må påregnes separat kontroll hvis ønskelig.

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

Sikringskap med automatsikringer, plassert i hall.

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Noe utslag på fukt ved overflatemåling i kjeller. Det er viktig med bruk av diffusjonsåpen maling på mur / betongvegger. Utlektede / kledde veggflater har ikke denne inspeksjonsmuligheten som en åpen murvegg / betongvegg vil ha. Det anbefales derfor ikke å kle igjen vegger under grunn / bakkenivå. Videre er god ventilering av rommet viktig, gjerne mekanisk ventilering.

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

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

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

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

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

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

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

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

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Mindre enn 25mm fra terskel ved dør til sluk påvist. TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskrift på det aktuelle tidspunkt.

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er påvist andre avvik:

Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner. Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet.

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Det er påvist andre avvik:

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

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

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 dørter-skel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Mindre enn 25mm fra terskel ved dør til sluk påvist. TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskrift på det aktuelle tidspunkt.

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.



Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

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

Utstyr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Synliggjøring utføres ved å danne en spalte under toalettskålen i veggflaten.



Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1977

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

UTVENDIG

TE 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av glassert takstein fra 2002 ifølge tidligere annonse.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TE 2 Nedløp og beslag

Takrenner, rennekroker, bordtaksbeslag, nedløpsrør, holdere for nedløpsrør av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Med henvisning til byggforsk "skal det ved utkast til terreng må terrenget ha godt fall ut fra veggen. Vannet kan i tillegg ledes bort fra bygningen ved for eksempel å legge ut betongrenne på terrenget eller et fleksibelt rør som monteres på utkastet fra nedløpsrøret. Vannet renner da ikke ned i bygningens drengledning eller skader terrengoverflaten".

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Forholdet bør undersøkes nærmere og eventuelt foreta utbedring. Tiltak som kan benyttes er å etablere bedre fall fra grunnmur samt legge rør fra nedløp og vekk fra grunnmur.

Montere snøfangere anbefales.

TE 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vegger med bruksslitasje etter alder. Fasader har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Undersøkelsene er gjort fra bakkeplan. Fasader må behandles og renses. Termografi for kontrollere isolering og tetting av yttervegger er ikke foretatt slik at underliggende konstruksjon er vanskelig å si noe om.

TE 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon i tre. Vindskier og gesimser i malt tre. Ingen kontrollmulighet av konstruksjon utover liten luke fra badrom og fra balkong i loftetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ved kontroll i luke på bad sees trolig utett løsning med dampsperre, vanskelig å få fullt omfang da kontrollmuligheten er liten. Utett løsning kan føre til at fuktig luft fra boligen stiger opp og ut i konstruksjon. Dette kan gi mugg og råte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Loftsrom bør jevnlig kontrolleres for utettheter. Lokale utbedringer.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Alder fra cirka 2000-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer med noe slitasje etter alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Utføre utbedring eventuelt skifte av deler. Kontrollen er basert på stikkprøvekontroll og derfor er ikke alle vinduer kontrollert. Det kan forekomme behov for utskiftninger av gerikter med videre. Listverk utvendig går stedvis langt ned mot beslag, dette er uheldig grunnet sug av fuktighet. Maling av vinduer og enkelte utskiftninger er forhold som ansees som et normalt vedlikeholdt i en eldre bolig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktmåling.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

To fløyete Inngangsdør med glass.
Balkongdør med glass fra hobbyrom.
Balkongdør med glass i stue, hard å låse.
Balkongdør med glass stue loft
Balkongdør med glass soverom loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Normalt bruk observert på dører og karmen. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblander og karm i en brukt bolig.

Dør i stuen 1. etasje er noe hard å låse.

Kondensering av enkelte glass må sees i sammenheng med ventilasjon, dårlig avtrekk kan medføre kondens.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Vedlikehold og utbedringer med tiden må påregnes. Lokale tiltak påregnelig som straks tiltak.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse fra stuen i 1. etasje. Trekonstruksjoner med støpte elementer til grunn og rekkverk i tre.
Cirka 85m².

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Overflater med fremstår med noe slitasje på treverk og terrassebord, delvis snødekket slik at full oversikt var ikke mulig. Fuktutslag stedvis ved stikkprøvekontroll (rekkverk og trapp). Sees skjevhet i konstruksjon (observert i del av terrasse lokalisert ved inngangsdør).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behandling av overflater og lokale utbedringer er påregnelig.

TG 2 Balkonger loftplan

Vurdert samlet.

Balkong fra Soverom loft, cirka 7m². Overbygget, dekke med asfaltapp oppforet gulv.

Balkong fra stuen. Konstruksjoner i treverk. Cirka 4,5m².

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye. Dette følger av dagens krav.

Videre er ikke tettesjikt kontrollert grunnet det oppforede gulvet. Overflater med fremstår med noe slitasje på treverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påregnelig med overflatebehandlinger og lokale utskiftninger.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Terrasse virker å fungere etter tiltenkt funksjon. Det anbefales beslag mot vegg og balkongdør. Behandling av overflater er påregnelig.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapper av tre til terrasse samt trapp til kjeller av provisorisk type.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen er ikke fullverdig til kjeller, må byttes. Mangler rekkverk på mur til trappenedløp. Trapp til terrasse mangler rekkverk og innehar slitasje samt forhøyede utslag på fukt.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Bytte trapp til kjeller. Lokale utbedringer til terrasetrapp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, tregulv og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, panel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist skader på overflater.

Overflater fremstår i all hovedsak hele med normal slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Tg2 grunnet fraglidning av gulv og sprekker i veggflaten.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Knirk i hall. Skjevheter kontrollert i hall, stue. Stue loft og soverom. Kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Et eventuelt kostnadsestimat for utbedring kan ikke fastsettes før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Peisovn med glassinnsats i stuen samt vedovn i underetasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Forhøyede fuktverdier i nedre del av murvegg som ikke er kledd.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet påvist forhøyde utslag på fukt i nedre del av murvegger.

Det presiseres at utføring av vegger under grunn ansees som risikokonstruksjoner. Byggemetoden var normal på byggeår. Ved etablering av slike konstruksjoner i dag bør byggforsk sine anbefalinger følges.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal vegger under grunn kles igjen med plater eller lignende bør fuktnivået være lavere. Åpen murvegg med maling som puster er et godt alternativ. Forholdet kan holdes under oppsyn via mitt hull på befaringen. Det kan alternativt utføres flere hull for ytterligere kontroll. Byggforsk har egne anbefalinger for vegger under grunn, disse løsningene bør følges ved nye konstruksjoner.

TG 2 Kryp kjeller

Ingen admomst til deler av kjeller, finnes trolig kryprom. Døren var låst og selger hadde ikke nøkkel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterligere kontroll samt etablere adkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales ytterligere undersøkelser, dette er risikokonstruksjoner.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt / lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte profilerte innvendige dører samt glassdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblander og karm i en brukt bolig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Våtrom -> Loft -> Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Ukjent alder, opplyses om 2003 fra tidligere annonse.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LOFT > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vegger virker å fungere etter tiltenkt funksjon inntil videre.

LOFT > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm fra dør til dusjkabinett.

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.

Mindre enn 25mm fra terskel ved dør til sluk påvist. TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskrift på det aktuelle tidspunkt.

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Virker å fungere etter tiltenkt funksjon inntil videre.

LOFT > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

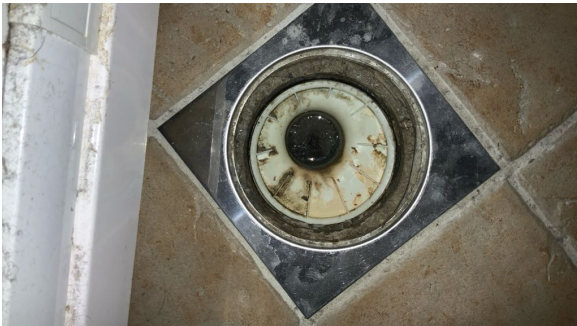
Tilstandsrapport

Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner. Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Andre tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
 - 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.

Virker å fungere etter tiltenkt funksjon intill videre. Innhent ytterligere dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjikt/membranen på badet om mulig.



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med dusjkabinett, wc, servantskap med benkeplate ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning. Innredning og garnityr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

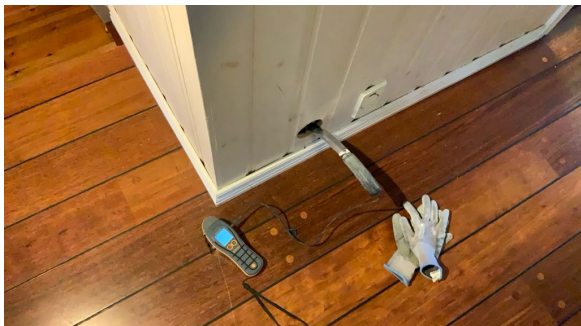
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrom -> 1. etasje -> Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Ukjent alder, opplyses om 2000 fra tidligere annonse.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vegger virker å fungere etter tiltenkt funksjon inntil videre.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Tilnærmet flatt gulv, lokalt svakt fall i dusjsone.

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.

Mindre enn 25mm fra terskel ved dør til sluk påvist. TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskrift på det aktuelle tidspunkt.

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluk under boblekar.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

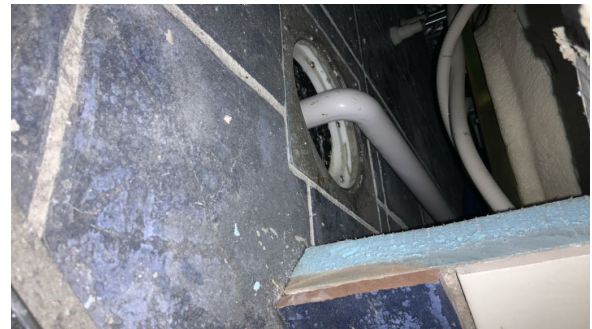
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- 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.



Dusj



under boblekar

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne (dusj rett på gulv), innmurt boblekar, vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning.

Vurdering av avvik:

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

Utstyr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Synliggjøring utføres ved å danne en spalte under toalettskålen i veggflaten.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør etableres spaltehull for sisterne.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det presiseres at dette gjelder avgrenset område hvor hullet er utført og hele konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i tre, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandeblender. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, micro, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskapp samt ventilator over kokesone. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning. Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TE 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og kobber. Stoppekran i kjeller samt rørstamme løst i himling ved kjeller. Utekran på vegg. Opplegg for vaskemaskin og vask i hobbyrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Rørkurser er ikke merket til rør i rør systemet. Disse skal merkes samt inneholde kursfortegnelse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Lokale utbedringer.



TE 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TE 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Avvik settes basert på NS3600 sine krav til kontroll av ventilering i oppholdsrom og spesielt for eksempel soverom, vaskerom, bad, wc og hobbyrom hvor behovet for utlufting er større.

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i kjeller. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.



ⓘ TG 2 Andre installasjoner

1. Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad og stuen i kjeller (ikke funksjonstestet).
2. Varmepumpe i stuen 1. etasje med ukjent alder, ukjent når service ble utført. Tilstand på varmepumper er ikke vurdert utover alder da dette krever spesialkompetanse.
3. Sentralstøvsuger. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre elementer til gulvvarme hvor utskiftninger er påregnelig. Punkt 2 til 3 er ikke vurdert og det må påregnes separat kontroll hvis ønskelig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Systemet virker å fungere etter tiltenkt funksjon inntill videre.

Det bør utføres service til varmepumpe hvis ikke dette er foretatt i løpet av de siste to år.

Sentralstøvsuger med ukjent funksjon.

ⓘ TG 2 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.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i hall.

Tilstandsrapport

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.

Ukjent

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Innhent papirer om mulig. Krav til samsvarserklæring gjelder fra 1.1.1999.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

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 varmtvannsbereider, jamfør 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?

Nei

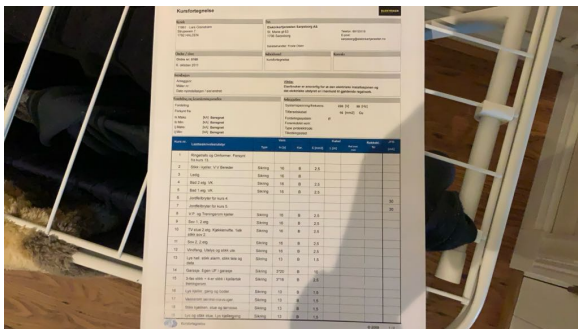
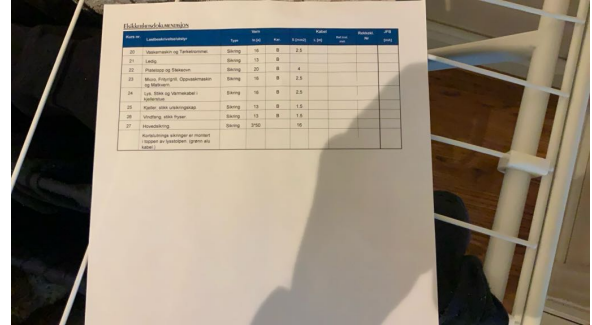
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Ingen papirer på anlegget, oppført anlegg eller fornyinger etter 1999 krever samsvarserklæring som dokumentasjon. Manglende papirer gir en TG2 samt anbefaling om kontroll.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.

Tilstandsrapport



TC1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TC2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering med ukjent alder. Utvendig sees stedvis knotteplast / fuksikring langs mur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Noe utslag på fukt ved overflatemåling i kjeller. Det er viktig med bruk av diffusjonsåpen maling på mur / betongvegger. Utlektede / kledde veggflater har ikke denne inspeksjonsmuligheten som en åpen murvegg / betongvegg vil ha. Det anbefales derfor ikke å kle igjen vegger under grunn / bakkenivå. Videre er god ventilering av rommet viktig, gjerne mekanisk ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker til nedgang ved kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet tomt. Kontrollert via NVE sine karttjenester.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holdes under oppsyn. Ved bytte av drenering kan fall på terrenget bedres.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger med ukjent alder.

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.

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Septiktank

Septiktank: Ingen opplysninger fra selger ble gitt som tilsier at dette finnes.

Tilstandsrapport

Oljetank

Oljetank: Ingen opplysninger fra selger ble gitt som tilsier at dette finnes.

Andre tomteforhold

Det opplyses i tidligere prospekt at det er nedgravd tank ute i terrenget. Ukjent hva denne inneholder og om den er sanert.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2005

Kommentar

Tidligere annonse

Standard

Vedlikehold

Garasje med noe slitasje, sprekk i grunnmur og betongsåle, bulende plater samt noe misfarging i undertak (sees fra loft).

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje med støpt såle, ringmur av leca, øvrige yttervegger av bindingsverk av tre. Elektrisk port og innlagt strøm. Yttertak av tre med takstein. Trapp til loft.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

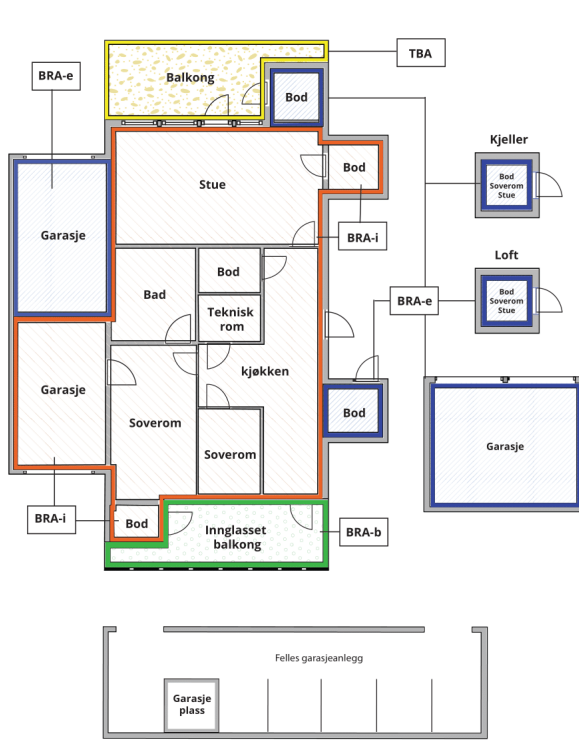
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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)				
Loft	65			65	12	7	72
1. etasje	104			104	85		104
Kjeller	90			90			90
SUM	259				97	7	266
SUM BRA	259						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue m/trapp, Bad, Soverom 1, Soverom 2		
1. etasje	Stue, Bad, Kjøkken, Hobbyrom, Entré / vindfang, Hall		
Kjeller	Stue, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Takhøyde i kjeller, 2,36M
Takhøyde 1. etasje 2,38M
Takhøyde på loft i stue 2,33M. Deler med lav høyde.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go).

Deler / hele takhøyden innehar en høyde under 1,90M. Hovedregel: Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Det presiseres her at definisjonen av rommet i rapporten ikke kan betraktes som en godkjenning av rommet etter Plan og bygningsloven.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kjelleretasje er omgjort fra originalt. Ingen bruksendring er fremlagt.

Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:

- endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
- den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
- gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger
- vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet

Bruksendring opplysninger fra DIBK.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Ved stikkprøve kontroll er det påvist at dagslysflater er noe lite i boligen vurdert etter dagens krav.

Ikke godkjent kjeller etter dagens krav. Utgang til det fri kan ikke inneholde trapp da det ikke regnes som til det fri. Små vinduer i etasjen. For at etasjen skal være godkjent for rømning må vinduet i åpen stilling ha en fri åpning der høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5meter. Bredden må samtidig være minst 0,5meter og høyden minst 0,6meter. Underkanten på rømningsvinduet skal ikke ligge mer enn 1,0 meter over gulvet med mindre det er tatt spesielle forholdsregler for å lette rømningen, som f.eks en benk eller lignende, fast montert under vinduet. Teknisk forskrift sier videre at " I boliger må minst annet hvert rom for varig opphold ha rømningsvindu. Hvert soverom bør ha et slikt vindu".

Garasje

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	46			46			46
Loftplan						30	30
SUM	46					30	76
SUM BRA	46						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Garasje		
Loftplan	Hobbyrom / lager		

Kommentar

Loft er ikke målbart da dette innehar høyde under 1,90M.

Takhøyde i 2 etasje er 1,88. Gulvareal cirka 30m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Kommentar: Ikke vurdert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Ahmed Yousif Hilal Hireshawi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	141	341		0	1191.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strupeveien 7

Hjemmelshaver

Hireshawi Ahmed Yousif Hilal, Al-Yasri Bessam, Al-Yasri Ilham

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet tomt med blant annet gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring.

Siste hjemmelsovergang

År

2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse på bolig		Godkjenning på bygget fra kommunen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 fra 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TG1089>

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