


Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Brattskottveien 44 A, 1769 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 168, bnr. 156, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 15.08.2024

Rapportdato: 09.09.2024

Oppdragsnr.: 13324-1486

Referansenummer: XE8502

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Brattli Takst og Byggvurdering as

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn.

Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker.

Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømmer og som faglig og daglig leder.

Levering av takserings tjenester siden 2015, fra 2020 har dette vært full stilling.

Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev 1997 og teknisk fagskole fullført i 2010.



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betong takstein. Besiktiget fra bakkenivå og fra innside på kaldloftet. Takrenner og nedløp i lakkert aluminium. Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk som er kledd på utside med luftet liggende montert malt bordkledning. Takkonstruksjon er oppført med prefabrikkerte selvbærende w takstoler. Undertak er utført med asfalt impregnerte su takplater. Det er isolert med løs steinull ca 40 cm. Vinduene har malte trekarmer og 3 lags glass. Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmer. Balkongdør har malt isolert dørblad og malte trekarmer, 3 lags glass. Terrasse er oppført med impregnert bjelkelag og gulvbord på punktfundamenter. Rekkverk er i pvc.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er laminat på gulv i alle rom unntatt våtrom og et areal innenfor ytterdøren der det er fliser. På vegger og himling er det malte plater. Det er støpt gulv med vannbåren varme i alle rom. Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. Innvendige dører har malte slette dørblad og malte trekarmer med flate terskler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon. Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen. Det er fliser på gulvet på underlag med vannbåren varme, fall til sluk målt fra gulv ved dør er tilfredsstillende. Høydeforskjell sluk til gulv ved dør er 38mm. Det er plastsluk i rommet med synlig slukmansjett under klemring i sluket. Rommet er utstyrt med dusj på vegg avskjermet med glassdører, servant med heldekkende plate på skapinnredning med malte fronter og veggmontert toalett. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren. Det ble tatt hull i vegg fra tiliggende rom under blandeatteri til dusj uten å påvise tegn til fukt eller skader. Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon. Det er malte plater på vegger og himlingen. Det er fliser på gulv på betonggulv med vannbåren varme. Fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 27mm. Det er plastsluk i rommet med synlig slukmansjett under klemring i sluket. Rommet er utstyrt med skapinnredning med malte fronter og rustfritt skyllekar nedfelt i benkeplate av laminat. Det er opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren. Det ble tatt hull i vegg fra tiliggende rom under blandeatteri til skyllekaret uten å påvise tegn til fukt eller skader. Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med folierte fronter og skrog, laminat benkeplate komposit vask og ett greps sort blandeatteri. Det er installert kjøøl/fryseskap, stekeovn, induksjon koketopp, komfyrvakt, vannstoppesystem og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avkast over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på vaskerom/teknisk rom og har drenering ned til gulv.

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

Boligen har balansert ventilasjon. Filter har blitt byttet årlig i følge eier.

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert på vegg i stue.

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom/teknisk rom, ca 200 liter.

Det er vannbåren gulvvarme i boligen som driftes Vaillant elektrisk kjel.

Skap for varmfordelings kurser er tett og har avløp til gulv for eventuelt lekkasjevann.

400 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. 40A hovedsikring, 13 underkurser hvorav 1 stk 25A, 2 stk 16A og 10 stk 15A kurser.

Det er installert røykvarsler og slukke utstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke etablert noen drenering rundt boligen, det er ikke behov for dette da det er konstruksjon med plate på mark.

Grunnmur er utført med isopor elementer som er fylt med betong. Ukjent fundamentering.

Boligen ligger i et område med relativt flatt terreng.

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

Innkjørsel og kjørearealer på tomten er asfaltert.

Det er etablert felles avfalleanlegg på tomten.

Støpte gulv i carport og utvendig bod, det er lagt vindsperre på vegger i utvendig bod, gir mulighet for å isolere arealet, det er innlagt strøm og lys.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

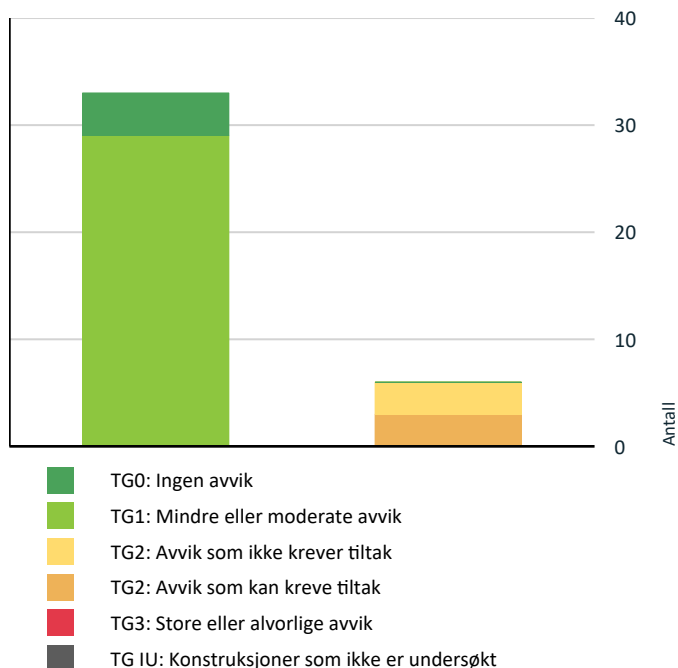
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Plantegninger og fasade tegninger stemmer godt med faktiske forhold-

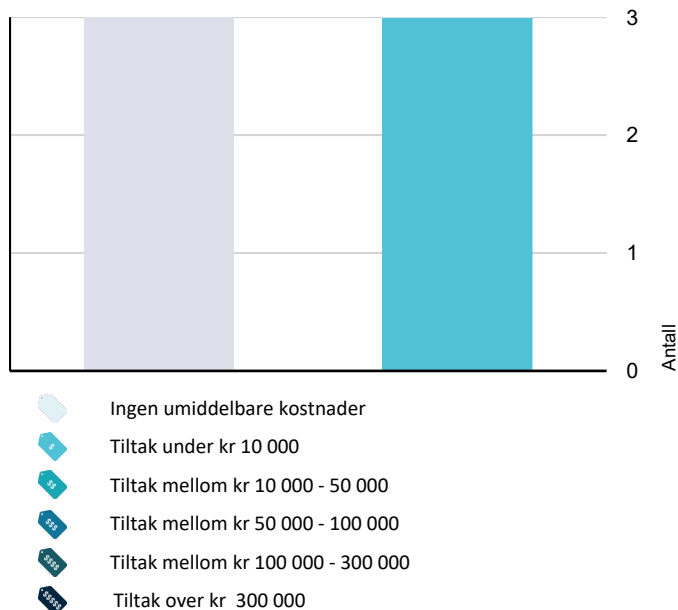
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier.

Arealene er målt inkludert skap, sjakter og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! TG 0 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2021

Standard
Boligen har en god standard med vannbåren varme i gulv.

Vedlikehold
Boligen er ny og i god stand.

Tilbygg / modernisering

2022 Modernisering Montert luft/luft varmepumpe.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betong takstein. Besiktiget fra bakkenivå og fra innside på kaldloftet.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert aluminium.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk som er kledd på utside med luftet liggende montert malt bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er enkelte steder kort avstand fra underkant av bordkledning ned til terreng og ned mot terrassegulvet, dette medfører økt behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Løsningen krever hyppig vedlikehold for å unngå skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon er oppført med prefabrikkerte selvbærende w takstoler. Undertak er utført med asfalt impregnerte su takplater. Det er isolert med løs steinull ca 40 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer i undertaket, medfører risiko for at det kan komme inn vann. Usikkert om det er tilfredsstillende tettet rundt kanal for kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak

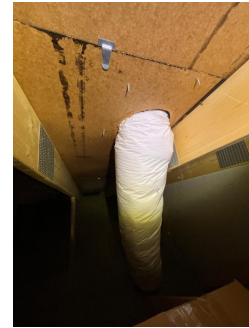
- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det ettes rundt gjennomføringene i undertaket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ikke tettet rundt rør



Usikkert om det er tettet rundt kanal for kjøkkenventilator

TG 1 Vinduer

Vinduene har malte trekarmer og 3 lags glass.

TG 1 Dører

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmer.
Balkongdør har malt isolert dørblad og malte trekarmer, 3 lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er oppført med impregnert bjelkelag og gulvbord på punktfundamenter. Rekkverk er i pvc. Rekkverk er 90 cm høyt, dagens krav er 1 meter, men i dette tilfellet er det så lav høyde til terreng at det ikke er krav til rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Det er laminat på gulv i alle rom unntatt våtrom og et areal innenfor ytterdøren der det er fliser. På vegger og himling er det malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er sprekk i en flis ved ytterdøren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekken er vanskelig å se, for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må den byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt gulv med vannbåren varme i alle rom.

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreftrisikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område der det er høy risiko for radon i grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører har malte slette dørrblad og malte trekarmer med flate terskler.

Tilstandsrapport

📍 TG 1 Andre innvendige forhold

Rør på kaldloft, trolig for å kunne føre radonlufting over tak hvis behov.



Røret kommer opp like ved rør for kloakklufting.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremvist kontroll erklæring for uavhengig kontroll.

ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater Gulv

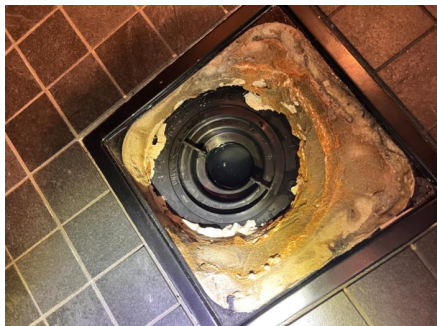
Det er fliser på gulvet på underlag med vannbåren varme, fall til sluk målt fra gulv ved dør er tilfredsstillende. Høydeforskjell sluk til gulv ved dør er 38mm.

ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg avskjermet med glassdører, servant med heldekkende plate på skapinnredning med malte fronter og veggmontert toalett.



Drensåpning for innbygget toalettsisterne.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

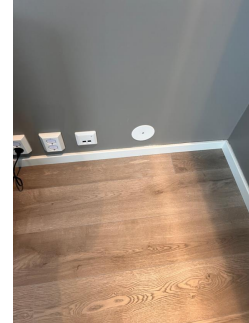
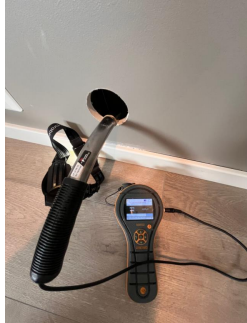
Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM /TEKNISK ROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon.

ETASJE > VASKEROM /TEKNISK ROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malte plater på vegger og himlingen.

ETASJE > VASKEROM /TEKNISK ROM

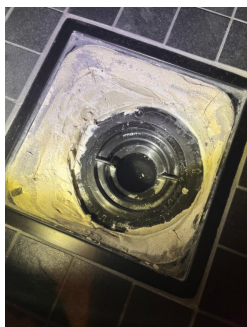
TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på betonggulv med vannbåren varme. Fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 27mm.

ETASJE > VASKEROM /TEKNISK ROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



ETASJE > VASKEROM /TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med skapinnredning med malte fronter og rustfritt skyllekar nedfelt i benkeplate av laminat.

Tilstandsrapport

Det er opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

ETASJE > VASKEROM /TEKNISK ROM

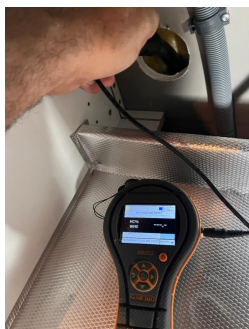
TE 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren.

ETASJE > VASKEROM /TEKNISK ROM

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TE 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med folierte fronter og skrog, laminat benkeplate komposit vask og ett greps sort blandebatteri. Det er installert kjøl/fryseskap, stekeovn, induksjon koketopp, komfyrvakt, vannstoppesystem og oppvaskmaskin.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TE 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 1 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på vaskerom/teknisk rom og har drenering ned til gulv.

Tilstandsrapport

TE 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert stakeluke på anlegget, men det er mulig å stake fra sluker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TE 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Filter har blitt byttet årlig i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilasjonskanaler er stedvis for lite isolert på kaldloftet, medfører risiko for kondensvann i kanalene. Dette gjelder spesielt kanalene inn og ut av aggregatet.

Det er ikke tettet rundt kanaler i yttervegg, dette medfører trekk inn i isolasjonen i taket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avviket må kanaler isoleres bedre og det må tettes rundt kanal gjennomføringer i yttervegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trekk rundt kanaler i vegg gjennomføringen.

TE 1 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert på vegg i stue.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TE 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom/teknisk rom, ca 200 liter.

TE 1 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Det er vannbåren gulvvarme i boligen som driftes Vaillant elektrisk kjel.
Skap for varmefordelings kurser er tett og har avløp til gulv for eventuelt lekkasjevann.



ⓘ TG 1 Elektrisk anlegg

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

400 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. 40A hovedsikring, 13 underkurser hvorav 1 stk 25A, 2 stk 16A og 10 stk 15A kurser.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2021

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

Ja

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

Ja Det er montert kurs for varmepumpe i 2022, samsvarserklæring for dette er fremvist.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Anlegget er nytt og godkjent av installatør.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det er installert røykvarsler og slukke utstyr i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke etablert noen drenering rundt boligen, det er ikke behov for dette da det er konstruksjon med plate på mark.

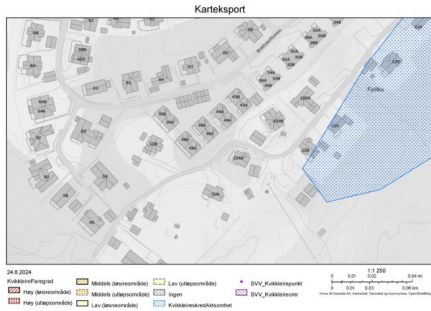
TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er utført med isopor elementer som er fylt med betong. Ukjent fundamentering.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i et område med relativt flatt terreng.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

TG 1 Andre tomteforhold

Innkjørsel og kjørearealer på tomten er asfaltert.

Det er etablert felles avfallsanlegg på tomten.

Støpte gulv i carport og utvendig bod, det er lagt vindsperre på vegger i utvendig bod, gir mulighet for å isolere arealet, det er innlagt strøm og lys.



Avfallsanlegg



Carport og utvendig bod til denne boligen.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 400 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 400 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

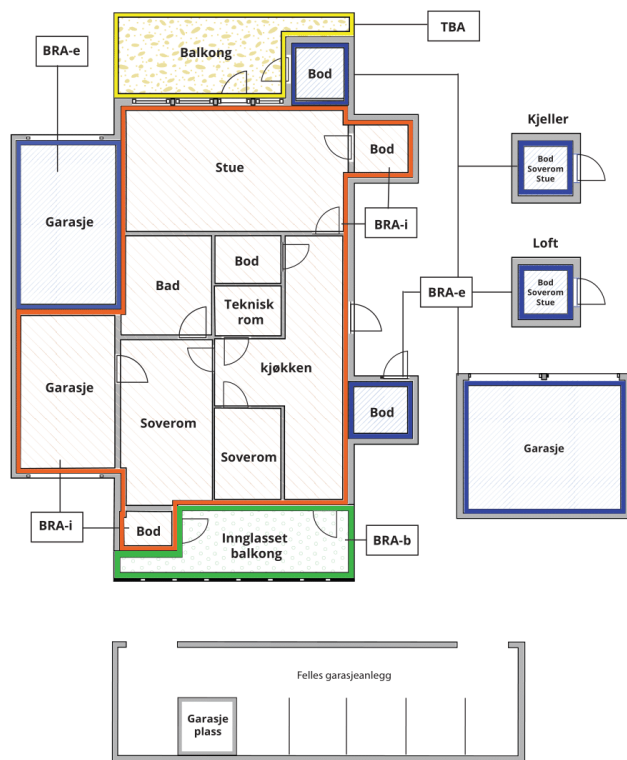
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	73	5		78	12
SUM	73	5			12
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Soverom , Soverom 2, Bad , Vaskerom /teknisk rom, Stue/kjøkken	Utvendig bod	

Kommentar

Areal oppgitt som BRA-e er bod utenfor boenheten som tilhører seksjonen.
Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.
Carport er ikke medtatt i arealberegningen i henhold til måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Plantegninger og fasade tegninger stemmer godt med faktiske forhold-

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	73	0

Kommentar

Tomannsbolig

Utvendig bod er ikke medtatt i arealberegningen i henhold til gamle måleregler der det oppgis P og S rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2024	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Bjørn Christian Thon	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	168	156		7	3416.6 m ²	Oppgitt i matrikkelrapport	Eiet

Adresse

Brattskottveien 44 A

Hjemmelshaver

Thon Bjørn Christian, Henriksen Malene Berger

Kommentar

Eierandel

1 / 10

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Brattskott, som er et populært og familievennlig boligområde syd i Halden. Det er flotte turløyper i umiddelbar nærhet for de som liker turer i skog og mark. Det er gangavstand til Engevika hvor man finner badeplass. I nærheten har man den flotte barnehagen til FUS, samt at boligen sokner til de forholdsvis nye Kongeveien barneskole og Risum ungdomsskole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i reguleringsplan med planid G-613 gjeldende fra 29.9.2005

Om tomten

Tomten er stor og opparbeidet med plen og asfalterte kjørearealer/parkering. Tomten er felles.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 890 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sparebank 1	29448230			

Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Grunn og lednings kart	23.07.2024		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	06.10.2021		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	12.08.2020	Tegningene har noe forskjellige datoer	Gjennomgått	9	Nei
Målebrev		Ikke datert	Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplaner	29.09.2005		Gjennomgått	6	Nei
NVE	24.08.2024		Gjennomgått	1	Nei
Våtroms dokumentasjon	23.08.2021		Gjennomgått	3	Nei
Samsvarserklæring kurs for varmpumpe	05.09.2024		Gjennomgått	2	Nei
Matrikkel rapport	30.07.2024		Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XE8502>

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