

Tilstandsrapport

📍 Garvergata 10 , 1772 HALDEN

📖 HALDEN kommune

Gnr. 66, Bnr. 192, Snr. 15

Areal (BRA): Leilighet 53 m²



Befaringsdato: 07.09.2022

Rapportdato: 26.09.2022

Oppdragsnr: 12218-1173

Referansenummer: EQ1853

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert takstmann: Rolf Are Haugs-Eilertsen



TEAKST
FAG AS

Gyldig rapport
26.09.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstfag AS

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

Vi jobber tverrfaglig innen bygg og anlegg, og samarbeider tett med både utbyggere, meglere og privatpersoner.



Rolf Are Haugs-Eilertsen

26.09.2022 | HALDEN

Takstfag AS

Iddeveien 44 C
916 14 878

Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no
916 14 878

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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 lovliggheit (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).

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i første etasje i en eldre flermannsbolig. Det er noe behov for oppgraderinger og vedlikehold, både på fellesdeler utvendig og på innvendige overflater og interiør.

Seksjoneringstegninger stemmer ikke helt overens med dagens boenhet. Det må beregnes nærmere undersøkelser og en eventuell reseksjonering og endring av brannskiller. Nærmere detaljer finnes under punktet for tegningskontroll.

Leilighet - Byggeår: 1910

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Renner, nedløp og beslag i sink og plast.

Bygget er trolig oppført i laft med uisolerte konstruksjoner. Teglstein i gavlvegg. Stående, malt kledning av tre.

Saltak med plassbygde takstoler i tre. Loftet er ikke luftet. Loftet er ikke tilgjengelig fra denne leiligheten.

Eldre undertak med under- og påligger. Det er trolig et nyere bord-tak lagt over det. Noe synlig rupanel i tidligere takvinduer.

Yttertak tekket med teglstein. Kun befart fra bakkenivå.

Isolerglassvinduer i trerammer, fra 1974-1978. Det er trolig skiftet ut glass i noen vinduer. På kjøkken er det montert et h-vindu fra 1996.

Isolert ytterdør med glassfelt.

Det er en bod i felles bodanlegg som tilhører leiligheten.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er lagt laminat og belegg på gulv. Malte overflater på vegger. Himlingsplater og panel i tak.

Teglsteinspipe synlig på loft. Helbeslått over tak. Det er ikke montert noen vedovn.

Eldre tredører og skyvedører i leiligheten.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Malt tapet på vegger og takess i tak. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Det er mekanisk avtrekk.

Bad

Veggene har våtromstapet/belegg malt og system-himling i tak med plater.

Våtromsplater (respatex) montert i dusjnisen. Malt gulvbelegg med oppbrett, ubehandlet i dusjnise. Plastsluk i gulv.

Tettesjikt/gulvbelegg med oppbrett og tapet/vinyl på vegger som er malt over i sener tid.

Dusjnise har gulvbelegg og respatex-plater på vegg.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger med montert blandebatteri på vegg.

Mekanisk avtrekk i himling

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malt innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Fliser over deler av benkeplaten med malte fuger.

Det er plass til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.

Det er avløpsrør av plast. Noe gjenstående soil.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på vaskerommet.

Sikringsskap i gang med eldre automatsikringer. Ny digital måler er montert. Hovesikringen er på 63 amp.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Grunnmur av granittblokker og betong.

Beskrivelse av eiendommen

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	53	53	0
Sum	53	53	0

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

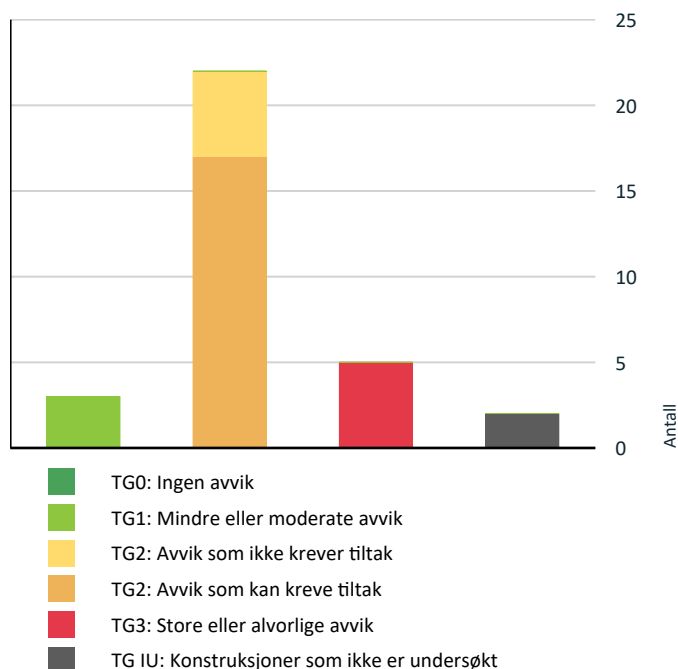
På tegninger fra 1968 er det to soverom i leiligheten. Det ene soverommet tilhører trolig pr i dag naboileiligheten. Det er etablert et vaskerom på kjøkkenet som ikke er med på noen tegninger.

Det er innhentet seksjoneringstegninger fra 2005. Disse stemmer overens med tegninger fra 1968.

Verken seksjoneringstegninger eller byggetegninger stemmer overens med dagens leilighet.

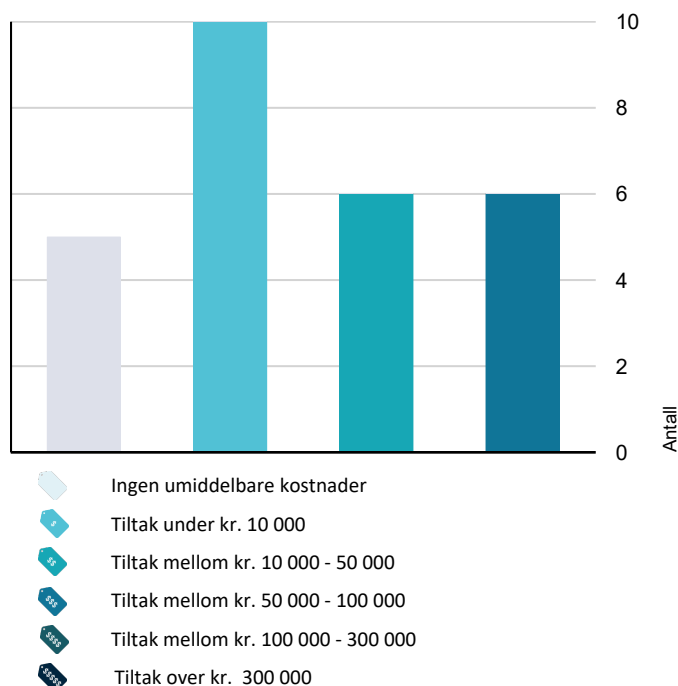
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Utteheter rundt rørgjennomføringer i gulv under servant, og skruer fra toalett igjennom gulv. Noe sprekker i nedkant og skjøter på respatex-plater i dusjnisse. Antydning til begynnende svelling på plater.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

[Gå til side](#)

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen. Det er noe luft under belegget rundt sluk og i oppbrett på vegg.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dekselet til det elektriske i berederen er løst. Det er synlig varmegang på tanken.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap i gang med eldre automatsikringer. Ny digital måler er montert. Hovesikringen er på 63 amp.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.



Kostnadsestimat : Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er oppbrukt.

Det er noe skjevheter på renner, og noen løse renner og nedløp. Noe synlig rust.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

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

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Takstein er noe slitt i overflater. Det er synlig råte i gesimskasser. Undertaket er trolig fra byggeår.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne

Det er løse gummilister og værslitt treverk. Løst håndtak på noen vinduer.

Glasset i kjøkkenvinduet og på noen stuevinduer er trolig punktert.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

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

Det er avvik:

Bodanlegget har store skjevheter og synlig råte.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er synlig svartsopp på noen overflater.

Laminaten har endel sprekkdannelser og svellinger.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

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

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Det er avvik:

Noe begynnende sprekker i skjøter og i nedkant av våtromsplater i dusjnise.

Det er åpent opp i tak-konstruksjon over dusjnisen, noe som kan føre til fuktig luft inn i konstruksjonen.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

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

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

Det er registrert knirk i gulvet.

Toalettet er skrudd igjennom gulvbelegg/tettesjikt. Dusjnise har tett terskel som hinder lekkasjevann fra å renne til sluk.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:

Det er smal åpning både i høyde og bredde inn til dusjnise. Utstyr har høy alder og slitasje. Noe treg avrenning i vask.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

De ter tilnærmet ingen tilluft under dør eller ellers i rommet.

Noe støy ble registrert fra vifte etter noen minutter.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Svertesopp er registrert

Synlig svartsopp i hjørnet under utslagsvask og noe merker/hakk i overflater.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulv.

Det er store utglidninger og svelling i gulvet, spesielt rundt oppvaskmaskinene.

Gulvet går trolig ikke under komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Noe svelling og fuktmerker i benkeskap.

Det står en jekk under vannlås/avløp. Trolig noe problemer med røropplegget.

Det er synlig netting rundt rør gjennom vegg. Kan ha vært montert for å forhindre mus inn.

Det er ikke fuktsikring under benkeplaten ved oppvaskmaskinen.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

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

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

Vannlås i kjøkkenbenken er trolig utett/løs.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

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

Ventil i vegg på det ene rommet er løs.

Det er noe synlig svartesopp på overflater. Flass i maling inn mot glass på vinduer skyldes trolig kondens. Kan være tegn på dårlig ventilerings.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Kjeller var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Synlige sprekker og skjevheter på utvendig mur og betongfuger.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

Noe nedbøying og knirk registrert.

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

Det er registrert knirk i gulvet.

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.

Høy alder på gulvbelegg. Det må beregnes sprekker i sveiseskjøter i hjørner på gulvbelegg.

Fall målt til opp til 10mm. Lokalt fall rundt sluk. Noe mindre fall feil vei mot varmtvannsbereder.

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

Det er avvik:

Det er noe synlig dryppmerker på gulvbelegg under skap. Avløpsrør fra utsalgsvask og vaskemaskin går i rør langs vegg/gulv til sluk.

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

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe støy fra avtrekksviften.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1910

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard med tanke på alder

Vedlikehold

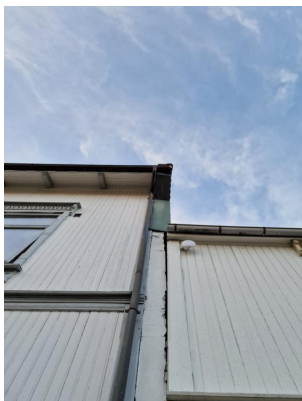
Etterslepene vedlikehold

UTVENDIG

Nedløp og beslag

TG 2

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



Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er oppbrukt.

Det er noe skjevheter på renner, og noen løse renner og nedløp. Noe synlig rust.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Må beregnes skiftet ved omlegging av tak. Vil skje i regi av sameiet.

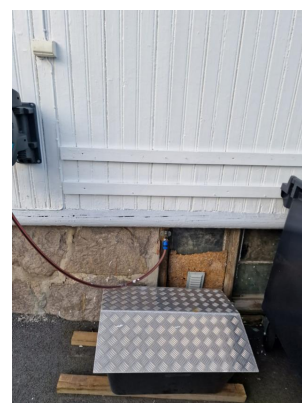
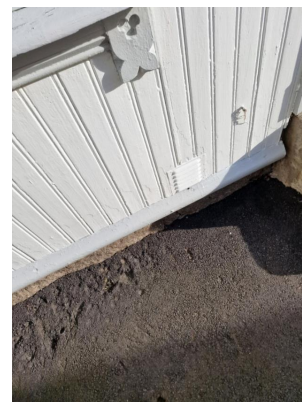
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Bygget er trolig oppført i laft med uisolerte konstruksjoner. Teglstein i gavlvegg.

Stående, malt kledning av tre.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

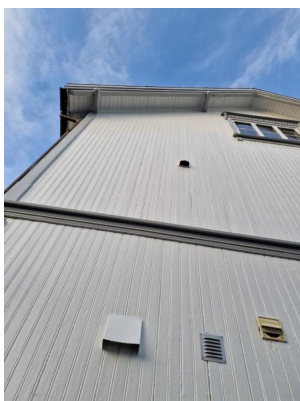
Tiltak på yttervegger vil bli utført i regi av sameiet.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak med plassbygde takstoler i tre. Loftet er ikke luftet. Loftet er ikke tilgjengelig fra denne leiligheten.
Eldre undertak med under- og påligger. Det er trolig et nyere bord-tak lagt over det. Noe synlig rupanel i tidligere takvinduer.
Yttertak tekket med teglstein. Kun befart fra bakkenivå.



Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Takstein er noe slitt i overflater.
Det er synlig råte i gesimskasser.
Undertaket er trolig fra byggeår.

Tiltak

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

Utbedringer av taket vil skje i regi av sameiet.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Vinduer

TG 2

Isolerglassvinduer i trerammer, fra 1974-1978.
Det er trolig skiftet ut glass i noen vinduer.
På kjøkken er det montert et h-vindu fra 1996.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne

Det er løse gummilister og værslitt treverk.

Løst håndtak på noen vinduer.

Glasset i kjøkkenvinduet og på noen stuevinduer er trolig punktert.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduer anbefales skiftet.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Dører

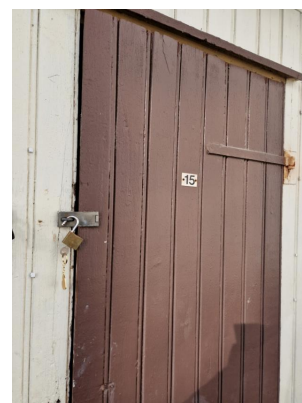
! TG 1

Isolert ytterdør med glassfelt.

Andre utvendige forhold

! TG 2

Det er en bod i felles bodanlegg som tilhører leiligheten.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bodanlegget har store skjevheter og synlig råte.

Tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må beregnes i regi av sameiet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

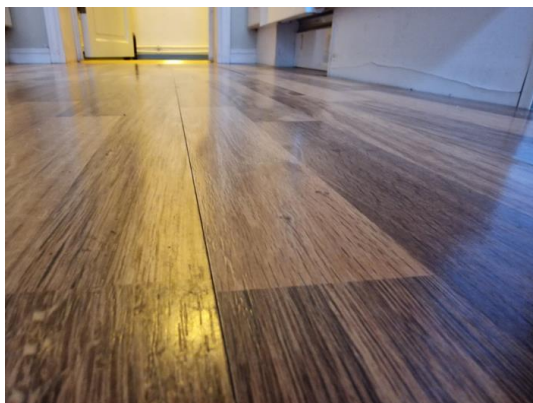
INNENDIG

Overflater

! TG 2

Tilstandsrapport

Det er lagt laminat og belegg på gulv.
Malte overflater på vegger.
Himlingsplater og panel i tak.



Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er synlig svartsopp på noen overflater.
Laminaten har endel sprekkdannelser og svellinger.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 2

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene.
Planavvik på 10 mm målt i stue og på kjøkke, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Noe nedbøying og knirk registrert.

Tiltak

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

Radon

! TG 2

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt.
Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted

! TG IU

Teglsteinspipe synlig på loft. Helbeslått over tak.
Det er ikke montert noen vedovn.
Hos kommunen ligger boligen registrert uten pipe og ildsted. Ved montering av ildsted må tiltaket meldes inn. Det bør da gjennomføres kontroll av feier før ildstedet tas i bruk.

Innvendige dører

! TG 2

Eldre tredører og skyvedører i leiligheten.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

! TG 2

Veggene har våtromstapet/belegg malt og system-himling i tak med plater.

Våtromsplater (respatex) montert i dusjnisen.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe begynnende sprekker i skjøter og i nedkant av våtromsplater i dusjnise.

Det er åpent opp i tak-konstruksjon over dusjnisen, noe som kan føre til fuktig luft inn i konstruksjonen.

Tiltak

- Tiltak:

Plater i dusjnise anbefales skiftet.

Vurdere tetting i himling i våtrommet.

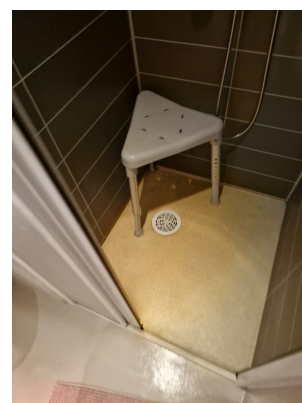
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

! TG 2

Malt gulvbelegg med oppbrett, ubehandlet i dusjnise. Plastsluk i gulv. Fall målt til ca 5mm i dusjnise og 10mm på 2 meter på gulv utenfor dusjnise.

Oppbrett ved dør/treskel over 25mm.



Vurdering av avvik:

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

Toalettet er skrudd igjennom gulvbelegg/tettesjikt.

Dusjnise har tett terskel som hinder lekkasjevann fra å renne til sluk.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Gulvet vil ikke tåle stående vann på gulv, på grunn av utetheter rundt rørgjennomføringer og skruer igjennom gulvbelegg.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 3

Tettesjikt/gulvbelegg med oppbrett og tapet/vinyl på vegger som er malt over i sener tid.

Dusjnise har gulvbelegg og respatex-plater på vegg.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Uttetheter rundt rørgjennomføringer i gulv under servant, og skruer fra toalett igjennom gulv.

Noe sprekker i nedkant og skjøter på respatex-plater i dusjnise. Antydning til begynnende svelling på plater.

Tiltak

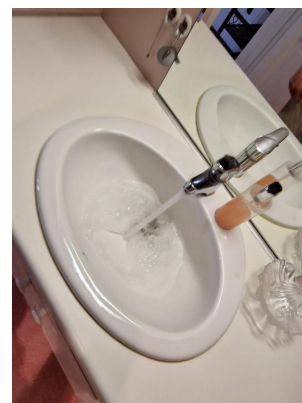
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger med montert blandebatteri på vegg.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er smal åpning både i høyde og bredde inn til dusjnise. Utstyr har høy alder og slitasje. Noe treg avrenning i vask.

Tiltak

- Tiltak:

Sanitærutstyret må beregnes skiftet ved renovering av badet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk i himling



Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

De ter tilnærmet ingen tilluft under dør eller ellers i rommet.

Noe støy ble registrert fra vifte etter noen minutter.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Dusjnische ligger inn mot naboileilighet og pipe/brannmur. Det er ikke mulig å foreta hulltaking.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 2

Malt tapet på vegger og takess i tak.



Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Synlig svartsopp i hjørnet under utslagsvask og noe merker/hakk i overflater.

Tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.



Vurdering av avvik:

- Det er registrert knirk i gulvet.
- 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.

Høy alder på gulvbelegg. Det må beregnes sprekker i sveiseskjøter i hjørner på gulvbelegg.

Fall målt til opp til 10mm. Lokalt fall rundt sluk. Noe mindre fall feil vei mot varmtvannsbereder.

Tiltak

- Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 3

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Det er noe luft under belegget rundt sluk og i oppbrett på vegg.

Tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- 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.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Sanitærutstyr og innredning

! TG 2

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe synlig dryppmerker på gulvbelegg under skap. Avløpsrør fra utslagsvask og vaskemaskin går i rør langs vegg/gulv til sluk.

Tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger anbefales ved renovering av rom.

Ventilasjon

! TG 2

Det er mekanisk avtrekk.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe støy fra avtrekksviften.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bør skiftes ved renovering av rommet.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG 1

Vaskerommet har ingen direkte våtsone og har utenpå liggende rørsystem.

Veggene i leiligheten er hovedsakelig tømmervegger/laftet og ikke mulig å hullborre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

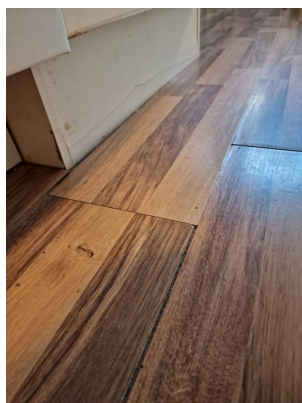
! TG 2

Malt innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Fliser over deler av benkeplaten med malte fuger.

Det er plass til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulv.

Det er store utglidninger og svelling i gulvet, spesielt rundt oppvaskmaskinene.

Gulvet går trolig ikke under komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Noe svelling og fuktmerker i benkeskap.

Det står en jekk under vannlås/avløp. Trolig noe problemer med røropplegget.

Det er synlig netting rundt rør gjennom veggen. Kan ha vært montert for å forhindre mus inn.

Det er ikke fuktsikring under benkeplaten ved oppvaskmaskinen.

Tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Kjøkkenet må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ventilatoren har høy alder og bør beregnes skiftet ved renovering av kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast. Noe gjenstående soil.



Vurdering av avvik:

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

Vannlås i kjøkkenbenken er trolig utett/løs.

Tiltak

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

Vannlås på kjøkken må utbedres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Ventil i vegg på det ene rommet er løst.

Det er noe synlig svartsopp på overflater. Flass i maling inn mot glass på vinduer skyldes trolig kondens. Kan være tegn på dårlig ventilering.

Tiltak

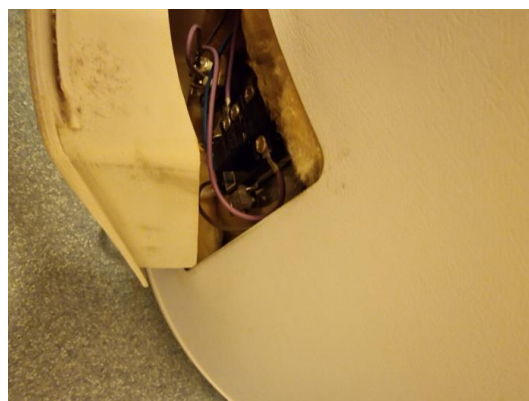
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Varmtvannstank

TG 3

Varmtvannsbereider på 200 liter plassert på vaskerommet.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Dekselet til det elektriske i berederen er løst.

Det er synlig varmegang på tanken.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tanken må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

! TG 3

Sikringsskap i gang med eldre automatsikringer. Ny digital måler er montert.

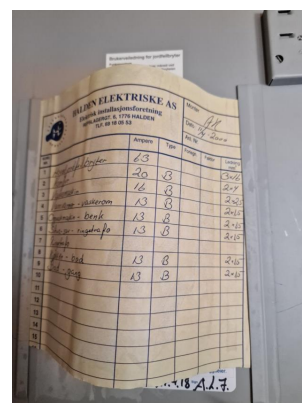
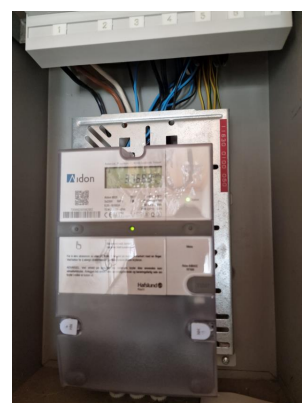
Hovesikringen er på 63 amp.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Ukjent.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ukjent.
4. 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?
Ukjent.
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent.
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent.
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekkt samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
8. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det er varmegang synlig på varmtvannsberedere. Anlegget har høy alder og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på kontroll eller utført arbeid. Det anbefales en komplett kontroll av el-anlegget.

Nøkkelen til skapet er ikke observert. Bør skaffes for å kunne låse av skap ihht krav.

For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år



Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

! TG 3

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja Brannslukker er eldre enn 10 år og må skiftes ut.



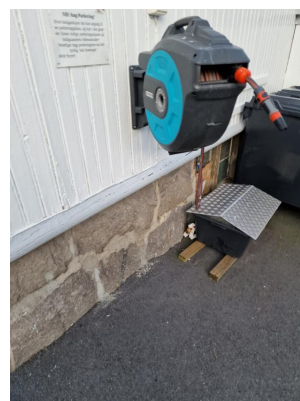
Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Grunnmur av granittblokker og betong.



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Kjeller var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Synlige sprekker og skjevheter på utvendig mur og betongfuger.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Gjøres trolig i regi av sameiet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 350 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	600 000
------------------------------------	------------	----------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	53	53	0	Gang , Kjøkken , Stue , Soverom , Bad , Vaskerom	Bod
Sum	53	53	0		

Kommentar

Takhøyder 2,6 til 2,3 meter.

Boden er under trappen til naboileiligheten og er ikke måleverdig pga lav takhøyde.

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

Det er skjevheter og tykke vegger og sjakter og skråtak under trapp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

På tegninger fra 1968 er det to soverom i leiligheten. Det ene soverommet tilhører trolig pr i dag naboileiligheten. Det er etablert et vaskerom på kjøkkenet som ikke er med på noen tegninger.

Det er innhentet seksjoneringstegninger fra 2005. Disse stemmer overens med tegninger fra 1968.

Verken seksjoneringstegninger eller byggetegninger stemmer overens med dagens leilighet.

Brannceller

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Synlig hull i etasjeskiller over himmling på bad, utette gjennomføringer, plastrør uten mansjetter.

Etasje skiller er ikke brannsikret i henhold til overflater eller gjennomføringer.

Synlig gips i kott under trapp. Ukjent tykkelse og isolering. Gipsplater skal være sparklet i skjøter og brann fuget.

Brannskiller er trolig endret i forbindelse med at det ene soverommet tidligere var en del av denne enheten, mens det nå tilhører en annen boenhet.

Disse brannskillene er ikke undersøkt nærmere pga manglende tilganger.

Brann- og lydskiller tilfredsstiller trolig ikke dagens krav.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
07.9.2022	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3001 HALDEN	66	192		15	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Garvergata 10							
Hjemmelshaver Skogstad Hanne, Watson Thomas James							
Kommentar Det er felles tomt for hele sameiet.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i første etasje i et privat sameie i Halden sentrum. Det er gangavstand til alle byens fasiliteter.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

G-335 Damhaugen, regulert til bolig/forretning.
Bygningene på eiendommen er rødmerket i Sefrak-registeret.
De ligger også i et område markert med Verneverdige tette trehusmiljøer og brannsmitteområde.

Om tomten

Stor felles tomt med flere uteplasser. En privat parkeringsplass på egen tomt som tilhører leiligheten. Det er også en tilhørende utvendig bod.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
500 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke vist	0	Nei
Situasjonskart	14.09.2022		Innhentet	0	Nei
Vann- og avløpsverk	14.09.2022		Innhentet	0	Nei
Reguleringsplaner	14.09.2022		Innhentet	0	Nei
Målebrev	14.09.2022		Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no	14.09.2022		Innhentet	0	Nei
Tegninger	14.09.2022		Innhentet	0	Nei
Rapport fra feier	14.09.2022		Innhentet	0	Nei
Veistatuskart	14.09.2022		Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktnnhold 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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-norsktakst/personvernerklaering/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/EQ1853>

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