





# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Peder Colbjørnsens gate 5, 1767 HALDEN  
 HALDEN kommune  
 # gnr. 160, bnr. 122, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m<sup>2</sup> BRA-i: 138 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.12.2024

Rapportdato: 06.12.2024

Oppdragsnr.: 13324-1487

Referansenummer: HZ1825

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 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.

## 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](mailto: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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

	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

Leiligheten ligger i 2 etasje og har tilhørende loftetasje som har adkomst via trapp i felles trapperom og via intern trapp i leiligheten.

Leiligheten fremstår som pen og moderne og er betydelig pusset opp de seneste årene.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler og overflater i fellesdeler har høy alder og behov for oppgraderinger/vedlikehold.

Vedlikehold og oppgraderinger av fellesdeler vil skje i regi av sameiet og kostander blir fordelt på de ulike seksjonene, det er ikke opplyst om at det er noen oppsparte midler av betydning i sameiet.

## **Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1900**

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein, det er papp på ukjent type undertak under takstein.

Tekkingen og undertaket har ukjent alder, men er trolig mer enn 30 år gammel.

Taket er besiktiget fra takterrassen og fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp er utført med noe stålrenner og noe sinkrenner.

Bygningen er oppført med murte teglsteins vegger som er pusset og malt.

Plassbygget takkonstruksjon fra byggeår.

Innvendig på loft er det åpen himling med synlig hanebjelke. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget og det er derfor ikke mulig å si om det er laget lufting og hvordan tilstand konstruksjonen har.

Tidligere eier informerte om at det er lufting i mønet da leiligheten ble solgt sist, ikke mulig å kontrollere.

Vinduer har malte trekarmner og 2 lags glass, monter i tidsrommet 2013-2015.

Det er en isolert ytterdør fra felles trappegang inn i til leiligheten i første etasje, og isolert foldedør ut på takterrassen som har 2 lags glass.

Brannør montert i loftsetasjen og ut i felles trappegang, frihøyde på døren er under 2 meter. Dørene har malte trekarmner, ytterdør på 1 etasjen er montert i 2015, dørene på loftetasjen er montert i 2014.

Takterrasse tekket med sveiset papp med overliggende terrassegulv av komposittbord.

Fall på underliggende gulv er ikke mulig å måle.

Det er to synlige avløp med

varmekabel i renne og på det ene nedløpet.

Bryter til kabel er på innsiden av døren, ikke testet om den fungerer.

Rekkverk/vegg mot gate har en høyde på 105 cm og er kledd med malt bordkledning.

Forutsetter at papp tekkingen er fra 2014 da etasjen ble innredet.

Det er bod i felles uthus i bakgården. Boden er på ca 7 m<sup>2</sup>.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Loftetasje.

Det er parkett på gulv, malte plater på vegger og malt mdf panel i himlinger, himlingen på etasjen er skrå og det er synlige hanebjelker som er beiset.

### 1 etasje.

Det er parkett på gulv i stue på underlag med varmemefolie, parkett på soverommene, flis på underlag med varmekabler i gang og belegg på kjøkken.

På vegger er det malte plater og tapet. I himlinger er det malte plater i enkelte rom plater med formatet 60x120 cm.

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

Normal stivhet for byggeåret.

Tidligere eier har informert om at etasjeskiller ble oppgradert og isolert i 2014 ved ombygging.

Det er i følge tidligere tilstandsrapport fremlagt en radonmåling fra 2017 på leiligheten i underetasjen.

Denne viser nivåer langt under anbefalte tiltaks verdier.

Pusset og malt teglsteins pipe. Pipen har heldekkende beslag over tak.

Vedovn fra 2011 montert i stuen.

Det har ikke vært utført tilsyn på anlegget de senere år, siste feiing utført 9.8.2016

Det er en vindel trapp med konstruksjon av stål og trinn av tre.

Innvendige dører har malte dørblad og malte trekarmner.

Garderobeskap i gang og på soverom inntil bad har skyvedører.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

## Bad/vaskerom

Badet er i følge opplysninger renovert i 2015, gjeldende teknisk forskrift er fra 2010. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på arbeider med våtrommet.

Tidligere eier har opplyst om at badet er rehabilitert av F. Jørgensen as, Byggefirma Gjørdalstuen og Moen, samt Idé og Design as. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene på rommet.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen med innfelte lamper og en høyttaler.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler, fall til sluket målt fra gulv ved døren utgjør 18mm, utgjør ca 1:100 med tillatt avvik i henhold til Norsk standard.

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

Det kan se ut som at det er benyttet banemembran ut fra det som er synlig i sluket.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassvegger, veggmontert toalett, servant med heldekkende porselens plate på skapinnredning og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Det er mekanisk avtrekk i rommet med vifte i himling, tilluft under døren.

Det ble forsøkt tatt hull i vegg fra tiliggende rom under blandebatteri til dusjen, traff en massiv vegg, fuktkontroll utført med pigger i veggen uten å påvise tegn til fukt, ingen utslag på måleapparat.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, benkeplate av stein med rustfritt benkebeslag.

Det er installert induksjon koketopp, stekeovn, microovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. (komfyrvakt er demontert)

Det er kjøkkenventilator med avkast ut i vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på badet med drenering til gulv.

Anlegget er trolig montert i 2015 da bad og kjøkken ble fornyet.

Avløpsanlegget er i plast på det som er synlig inne i leiligheten.

Trolig er det meste av dette byttet i 2015.

Det er naturlig ventilasjon i leiligheten med ventiler i vegg på stue og vinduer som kan åpnes.

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmtvannsbereder er plassert i bod i kjeller, ca 200 liter, trolig ny i 2015, men det kan ikke bekreftes.

Det er montert vannstoppesystem i rommet.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. 40A hovedsikring, 12 underkurser hvorav 1 stk 25A, 2 stk 16A, 5 stk 15A og 4 stk 10A kurser.

Det er montert røykvarsler og slukke utstyr Panelovner på enkelte rom.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Eiendommen ligger i skrått terreng og er trolig fundamentert på fjell.

Omkringliggende område er markert med mulighet for sammenhengende marin leire. Et ras i området vil kunne påvirke eiendommens infrastruktur.

Vann og avløpsanlegget er utført med plastrør fra gate og inn i bygningen, lagt nytt i 2016.

Anlegget er tilkoblet kommunale anlegg.

Det kan være eldre røranlegg i fellesdeler av bygningen som er i bruk også til denne seksjonen.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 650 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

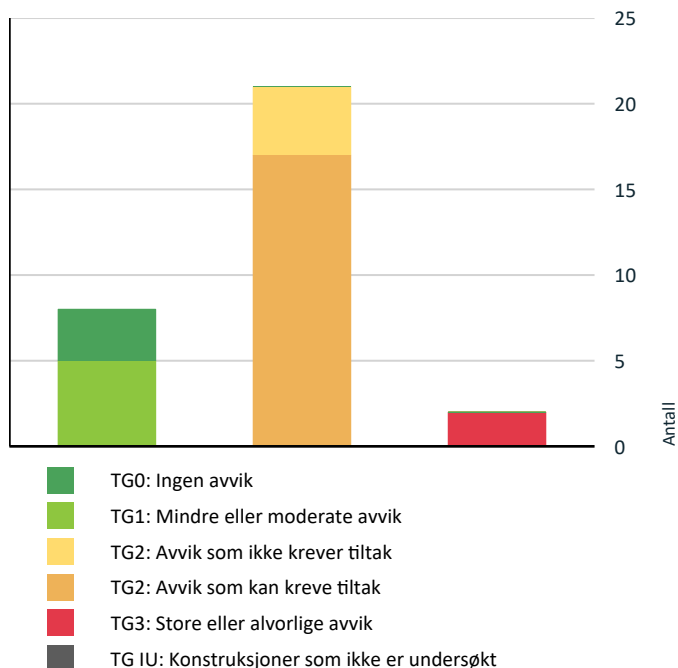
## Boligbygg med flere boenheter

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

Det er satt inn et ekstra takvindu som ikke fremkommer på tegninger.

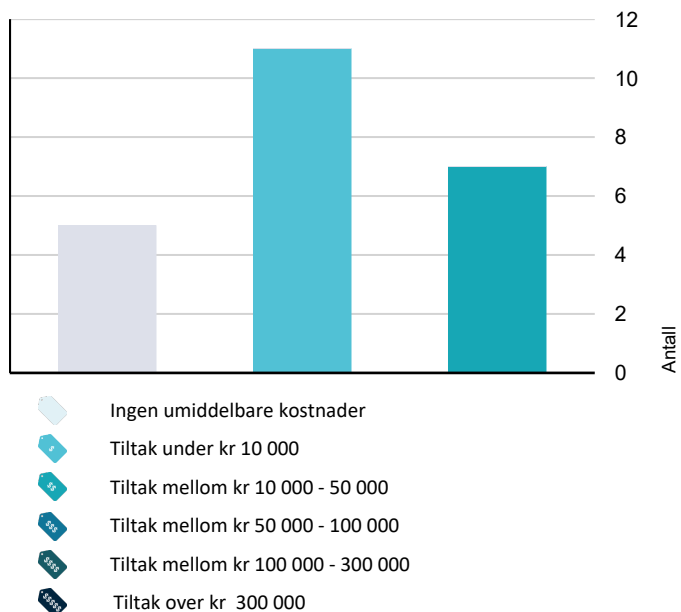
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun utført kontroll på bygningsdeler som tilhører seksjonen og adkomst til denne.

Øvrige bygningsdeler utvendig og innvendig er ikke vurdert tilstand på, heller ikke kjeller.

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå og takterrasse.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier og tidligere eier.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at ved befaring utført den 6.12.24 ble det kun sjekket utbedringer som var utført etter den første befaringen som ble utført 16.8.24

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1900

### Kommentar

Oppgitt på befaringen, noe usikkert.

### Standard

Bygningen har en normal god standard

### Vedlikehold

Bygningen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Montert ny avtrekksvifte på bad og fornyet i sikringsskapet
2016	Modernisering	Lagt nye VA-ledninger inn til kjellervegg i bakgård (F. Jørgensen)
2015	Modernisering	Rehabiliter bad (F. Jørgensen, Gjømo, Elektrikertjenesten og Thomas Fjellstad)
2015	Modernisering	Montert nytt kjøkken fra Ikea, tidligere eier utførte som egeninnsats
2015	Modernisering	Montert ny varmtvannsbereder.
2015	Modernisering	Fornyet sikringsskapet med automatsikringer.
2014	Modernisering	Montert vindel trapp mellom etasjer
2014	Ombygging	Innredet loftsetasjen.
2014	Modernisering	Lagt nytt parkettgulv i stuen med varmemefolie under
2012	Modernisering	-2015 Skiftet vinduer og dør inn til leiligheten fra felles trapperom
2011	Modernisering	Montert ny vedovn

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongstein, det er papp på ukjent type undertak under takstein. Tekkingen og undertaket har ukjent alder, men er trolig mer enn 30 år gammel. Taket er besiktiget fra takterrassen og fra bakkenivå. Kun vurdert på det som er over denne boligen.

#### Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen er mosegrodd, groing på taktekingen medfører økt risiko for lekkasjer og reduserer levetiden.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Taket bør rengjøres og kontrolleres på taket, det kan være nødvendig bytte enkelte steiner. Kostnad for dette medtatt, bør utføres i regi av sameiet. Stipulert kostnad er for denne seksjonen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Stein er noe mosegrodd og slitt.



Stein er noe mosegrodd og slitt.

## TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført med noe stålrenner og noe sinkrenner.

### Vurdering av avvik:

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

Det var oppholdsvær på befaringsdagen så det er ikke mulig å fastslå om takrennene har lekkasjer og om det er riktig fall på disse.

Det var ikke krav til snøfangere da bygningen ble oppført, men i bygater er det krav om at det skal være snøfangere på alle tak der det er risiko for at folk kan bli rammet av takras, i dette området er det fortau under taket og det må da monteres snøfangere.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å få takrenner og nedløp kontrollert for lekkasjer og eventuelt utbedret.

Når taktekingen skal byttes må det påregnes å bytte renner og nedløp også.

For å lukke avviket må det monteres snøfangere der det er risiko for at takras kan treffe folk.

Tiltaket bør utføres i regi av sameiet. stipulert kostnad er for denne seksjonen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Skade på taknedløp

## TG 2 Veggkonstruksjon

Bygningen er oppført med murte teglsteins vegger som er pusset og malt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er enkelte sprekker i murpussen, medfører risiko for at vann trenger inn i tegl og lager skade på grunn av frostsprengning.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene må utbedres for å hindre ytterligere utvikling av skade.

Arbeidet bør utføres i regi av sameiet, andel av kostnad gjelder denne seksjonen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Sprekker i murpuss.



Sprekker i murpuss.



Sprekker i murpuss.

## TE 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Plassbygget takkonstruksjon fra byggeår. Innvendig på loft er det åpen himling med synlig hanebjelke. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget og det er derfor ikke mulig å si om det er laget lufting og hvordan tilstand konstruksjonen har.

Tidligere eier informerte om at det er lufting i mønet da leiligheten ble solgt sist, ikke mulig å kontrollere.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke laget lufting i raftekasser, medfører at det blir begrenset ventilering av konstruksjonen, noe som utgjør økt risiko for skader på konstruksjon og undertak.

Det er ikke mulig å si noe om isolasjon og hvordan konstruksjonen er oppbygget.

Konstruksjonen er plassbygget og har trolig liten bæreevne målt opp mot dagens krav, medfører for eksempel at den tåler mindre snølast.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftingen bør forbedres og det bør kontrolleres hvordan taket er oppbygget, kostand for dette medtatt med andel for denne seksjonen. Ved omlegging av taktekingen eller montering av snøfangere må bæreevne beregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TE 2 Vinduer

Vinduer har malte trekarmene og 2 lags glass, montert i tidsrommet 2013-2015.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er merker etter kondensvann på enkelte vinduer. Årsak er for lite ventilering i boligen.

Vindu i stue med slitasjemerker på karm er utbedret etter befaringen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør etableres bedre ventilering i boligen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Slitasje merker på karm på stue vindu utbedret

## Dører

Det er en isolert ytterdør fra felles trappegang inn i til leiligheten i første etasje, og isolert foldedør ut på takterrassen som har 2 lags glass. Brannør montert i loftsetasjen og ut i felles trappegang, frihøyde på døren er under 2 meter. Dørene har malte trekarmmer, ytterdør på 1 etasjen er montert i 2015, dørene på loftetasjen er montert i 2014.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Foldedør er vanskelig å åpne/lukke, døren må løftes opp for å få lukket den igjen.

Ytterdør på 1 etasjen er ikke brann klassifisert, dette medfører at den ikke fungerer som den skal i forbindelse med en brann.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ytterdøren på 1 etasjen må byttes til en brann klassifisert dør (B30) for å lukke avviket.

Foldedøren må justeres slik at den kan åpnes og lukkes normalt.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

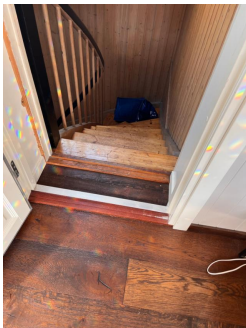
# Tilstandsrapport



Foldedør henger og tar i karmen



Dør uten brann klassifisering



Ytterdør på loftetasjen har lav frihøyde.

## TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse tekket med sveiset papp med overliggende terrassegulv av komposittbord.  
Fall på underliggende gulv er ikke mulig å måle. Det er to synlige avløp med varmekabel i renne og på det ene nedløpet. Bryter til kabel er på innsiden av døren, ikke testet om den fungerer.  
Rekkverk/vegg mot gate har en høyde på 105 cm og er kledd med malt bordkledning.  
Forutsetter at papp tekkingen er fra 2014 da etasjen ble innredet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sluker er små og det er derfor risiko for at de kan gå tett. Tette sluker kan medføre at vann renner inn i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig at det gjøres jevnlig vedlikehold med rengjøring av sluker for å hindre at disse går tett.  
Varmekabel bør kontrolleres jevnlig slik at en er sikker på at den fungerer og kan holde avløpene åpne på vinterstid.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TE 2 Andre utvendige forhold

Det er bod i felles uthus i bakgården. Boden er på ca 7 m<sup>2</sup>.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Det er påvist andre avvik:

Boden har en enkel standard og er i dårlig stand, den egner seg kun for oppbevaring av ting som tåler fukt.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det må påregnes behov for reparasjoner i boden.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Loftetasje.

Det er parkett på gulv, malte plater på vegger og malt mdf panel i himlinger, himlingen på etasjen er skrå og det er synlige hanebjelker som er beiset. 1 etasje.

Det er parkett på gulv i stue på underlag med varmemefolie, parkett på soverommene, flis på underlag med varmekabler i gang og belegg på kjøkken. På vegger er det malte plater og tapet. I himlinger er det malte plater i enkelte rom plater med formatet 60x120 cm.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe knirk i gulvet på kjøkkenet.

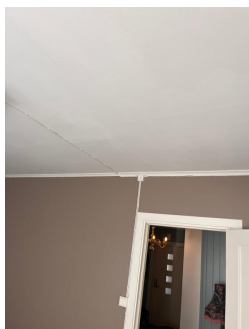
Det er synlige skjøter i himlingen på soverommet inntil badet, ikke fagmessig utført sparkling.

## Konsekvens/tiltak

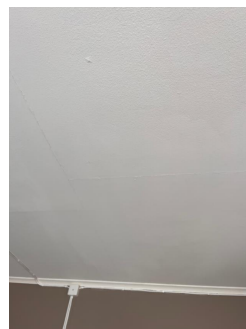
- Andre tiltak:

For å lukke avviket må knirk i gulv utbedres og himling på soverom sparkles og males.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Synlige skjøter i himling



Synlige skjøter i himling

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

# Tilstandsrapport

Normal stivhet for byggeåret.

Tidligere eier har informert om at etasjeskiller ble oppgradert og isolert i 2014 ved ombygging.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavvik i stue utgjør 41mm målt i hele rommet.

Planavvik på soverom inntil bad utgjør 32mm målt i hele rommet.

Planavvik i stue på loftetasjen utgjør 35mm målt i hele rommet.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 0 Radon

Det er i følge tidligere tilstandsrapport fremlagt en radonmåling fra 2017 på leiligheten i underetasjen. Denne viser nivåer langt under anbefalte tiltaks verdier.

## TG 2 Pipe og ildsted

Pusset og malt teglsteinspipe. Popen har heldekkende beslag over tak.

Vedovn fra 2011 montert i stuen.

Det har ikke vært utført tilsyn på anlegget de senere år, siste feiing utført 9.8.2016

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ildfast stein har sprekker.

Det er en liten sprekk i ildfast stein i ovnen.

Sotluke er ikke lokalisert i boligen.

Pipen har en alder som tilsier at det må forventes behov for utbedringer på relativt kort sikt, det har ikke vært utført tilsyn de senere år, tilstand på pipen er derfor usikker.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ildfast stein må byttes og det anbefales at det blir utført tilsyn på anlegget før bruk, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kostnad for bytte av stein og tilsyn medtatt, ikke eventuelle andre utbedringer.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sprekk i ildfast stein.

## TG 2 Innvendige trapper

Det er en vindel trapp med konstruksjon av stål og trinn av tre.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



# Tilstandsrapport

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er påvist andre avvik:

Åpninger i rekkverket er mer enn 10 cm som er dagens krav og krav da trappen ble montert, Åpninger mellom trinn er mer enn 10 cm som er dagens krav og krav da trappen ble montert. Trappen er smal, ca 60 fri bredde og det er en del rystelser i den ved vanlig gange.

## Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Av sikkerhetsmessige forhold må åpninger i rekkverk og mellom trinn gjøres mindre.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 1 TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører har malte dørblad og malte trekarmer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På dørbladet til badet er det noe fuktsvelling.  
For øvrig lite bruksmerker og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dørblad på badet er utbedret etter første befaring.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 2 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i gang og på soverom inntil bad har skyvedører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørene på soverommet går ikke helt slik de skal på grunn av skjevheter på gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dørene må justeres noe.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Badet er i følge opplysninger renovert i 2015, gjeldende teknisk forskrift fra 2010. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på arbeider med våtrommet. Tidligere eier har opplyst om at badet er rehabilitert av F. Jørgensen as, Byggefirma Gjødalstuen og Moen, samt Idé og Design as. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene på rommet.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen med innfelte lamper og en høyttaler.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler, fall til sluket målt fra gulv ved døren utgjør 18mm, utgjør ca 1:100 med tillatt avvik i henhold til Norsk standard.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke mulig å se/kontrollere om membranen på gulvet er lagt opp på dørterskel slik at høydeforskjell topp sluk til oppkant ved dør er 25mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det kontrolleres/dokumenteres at høydeforskjell topp sluk til topp membran ved dør er minst 25mm.

Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuell utbedring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Det kan se ut som at det er benyttet banemembran ut fra det som er synlig i sluket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke mulig å se om det er tettet med mansjett rundt rørgjennomføring i vegg for servant. En utett løsning medfører risiko for at vann kan komme inn i vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det fuges rundt rørgjennomføringen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TE 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassvegger, veggmontert toalett, servant med heldekkende porselensplate på skapinnredning og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er noe fuktsvelling på skapskroget.

#### Konsekvens/tiltak

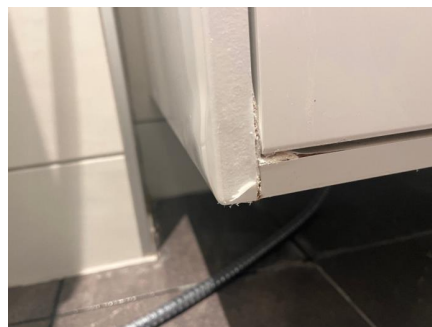
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for utbedringer på kort sikt, avviket har kun visuell betydning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Drensåpning under innbygget vannsisterne



Fuktsvelling på skapskrog

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TE 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i rommet med vifte i himling, tilluft under døren.

Årstall: 2022

Kilde: Andre opplysninger: Samsvarserklæring fra elektriker.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble forsøkt tatt hull i vegg fra tilliggende rom under blandeblender til dusjen, traff en massiv vegg, fuktkontroll utført med pigger i veggen uten å påvise tegn til fukt, ingen utslag på måleapparat.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TE 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, benkeplate av stein med rustfritt benkebeslag. Det er installert induksjon koketopp, stekeovn, microovn, kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyrvakt

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist andre avvik:

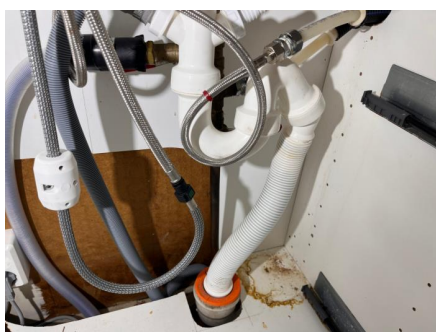
Det er merker etter fukt i bunn på benkeskap, trolig fra en liten lekkasje fra avløpet. Det er ikke oppstått noe skade av betydning som følge av dette. Det er ikke montert vannstoppesystem, med fører risiko for vannlekkasjer fra oppvaskmaskin.

#### Konsekvens/tiltak

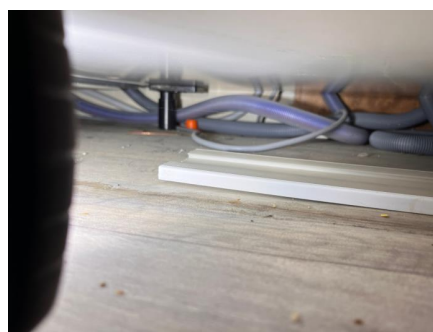
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Utbedring av avløp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Merker etter vann i bunn på benkeskap.



Ikke vannstoppesystem under kjøkkenbenk

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TE 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast ut i vegg.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TE 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på badet med drenering til gulv.

# Tilstandsrapport

Anlegget er trolig montert i 2015 da bad og kjøkken ble fornyet.

**Årstall:** 2015

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

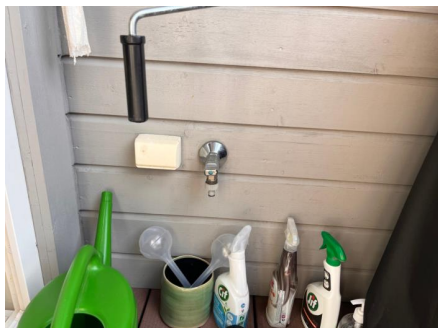
Eier informerer om at vannkranen på terrassen ikke er tilkoblet.

**Konsekvens/tiltak**

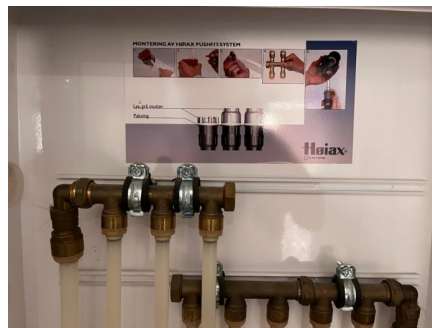
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

For å lukke avviket må utvendig kran tilkobles og rørkurser merkes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Vannkran er ikke tilkoblet anlegget



Rørkurser er ikke merket

## TE 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget er i plast på det som er synlig inne i leiligheten. Trolig er det meste av dette byttet i 2015.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det ble ikke funnet stakepunkt og lufting på anlegget.

Manglende lufting kan medføre at det blir vakuüm i røranlegget og at avløpet fungerer dårligere.

Manglende stakepunkt kan medfører at det blir mer problematisk å åpne eventuelle tette rør.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør undersøkes ytterligere om det finnes stakepunkt og lufting på anlegget.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TE 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i leiligheten med ventiler i vegg på stue og vinduer som kan åpnes.

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

**Vurdering av avvik:**

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

Manglende ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig innelima.

**Konsekvens/tiltak**

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

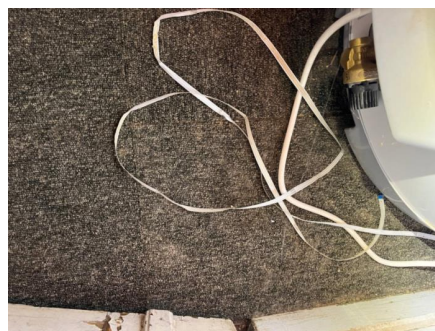
Balansert ventilasjon må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TE 1 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder er plassert i bod i kjeller, ca 200 liter  
Trolig ny i 2015, men det kan ikke bekreftes.  
Det er montert vannstoppesystem i rommet.



## **TG 3** Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings-sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. 40A hovedsikring, 12 underkurser hvorav 1 stk 25A, 2 stk 16A, 5 stk 15A og 4 stk 10A kurser.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**2014 Anlegget er i følge opplysninger i tidligere salgsoppgaver fornyet i 2014.**

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

**Nei Tidligere eier har lagt skjult el-anlegg i stuen, samt skiftet kontakter og koblingsbokser på begge soverom som egeninnsats.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det er fremvist samsvarserklæring på arbeider med installasjon på loftetasjen i 2014 og på rehabilitering av sikringsskapet i 2022.**

**Det er ikke fremvist samsvarserklæring på øvrige arbeider som ble utført i 2015.**

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

**Nei Anlegget ble sist kontrollert av DLE 30.10.2018 ingen feil registrert da.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, brantilløp 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**

# Tilstandsrapport

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

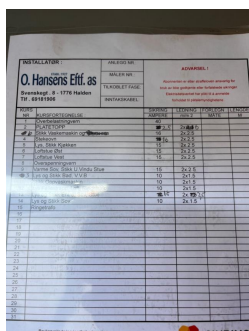
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Anlegget ble kontrollert av DLE den 30.10.2018, disse tilsynene er veldig forenklet og er ikke en full kontroll på anlegget. På grunn av at det er opplyst om at tidligere eier har utført noe arbeider selv anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utgangspunkt	Antall	Antall	Antall
1. 1-fase sikring	1	1	1
2. 1-fase sikring	1	1	1
3. 1-fase sikring	1	1	1
4. 1-fase sikring	1	1	1
5. 1-fase sikring	1	1	1
6. 1-fase sikring	1	1	1
7. 1-fase sikring	1	1	1
8. 1-fase sikring	1	1	1
9. 1-fase sikring	1	1	1
10. 1-fase sikring	1	1	1
11. 1-fase sikring	1	1	1
12. 1-fase sikring	1	1	1
13. 1-fase sikring	1	1	1
14. 1-fase sikring	1	1	1
15. 1-fase sikring	1	1	1
16. 1-fase sikring	1	1	1
17. 1-fase sikring	1	1	1
18. 1-fase sikring	1	1	1
19. 1-fase sikring	1	1	1
20. 1-fase sikring	1	1	1
21. 1-fase sikring	1	1	1
22. 1-fase sikring	1	1	1
23. 1-fase sikring	1	1	1
24. 1-fase sikring	1	1	1
25. 1-fase sikring	1	1	1
26. 1-fase sikring	1	1	1
27. 1-fase sikring	1	1	1
28. 1-fase sikring	1	1	1
29. 1-fase sikring	1	1	1
30. 1-fase sikring	1	1	1
31. 1-fase sikring	1	1	1
32. 1-fase sikring	1	1	1
33. 1-fase sikring	1	1	1
34. 1-fase sikring	1	1	1
35. 1-fase sikring	1	1	1
36. 1-fase sikring	1	1	1
37. 1-fase sikring	1	1	1
38. 1-fase sikring	1	1	1
39. 1-fase sikring	1	1	1
40. 1-fase sikring	1	1	1
41. 1-fase sikring	1	1	1
42. 1-fase sikring	1	1	1
43. 1-fase sikring	1	1	1
44. 1-fase sikring	1	1	1
45. 1-fase sikring	1	1	1
46. 1-fase sikring	1	1	1
47. 1-fase sikring	1	1	1
48. 1-fase sikring	1	1	1
49. 1-fase sikring	1	1	1
50. 1-fase sikring	1	1	1
51. 1-fase sikring	1	1	1
52. 1-fase sikring	1	1	1
53. 1-fase sikring	1	1	1
54. 1-fase sikring	1	1	1
55. 1-fase sikring	1	1	1
56. 1-fase sikring	1	1	1
57. 1-fase sikring	1	1	1
58. 1-fase sikring	1	1	1
59. 1-fase sikring	1	1	1
60. 1-fase sikring	1	1	1
61. 1-fase sikring	1	1	1
62. 1-fase sikring	1	1	1
63. 1-fase sikring	1	1	1
64. 1-fase sikring	1	1	1
65. 1-fase sikring	1	1	1
66. 1-fase sikring	1	1	1
67. 1-fase sikring	1	1	1
68. 1-fase sikring	1	1	1
69. 1-fase sikring	1	1	1
70. 1-fase sikring	1	1	1
71. 1-fase sikring	1	1	1
72. 1-fase sikring	1	1	1
73. 1-fase sikring	1	1	1
74. 1-fase sikring	1	1	1
75. 1-fase sikring	1	1	1
76. 1-fase sikring	1	1	1
77. 1-fase sikring	1	1	1
78. 1-fase sikring	1	1	1
79. 1-fase sikring	1	1	1
80. 1-fase sikring	1	1	1
81. 1-fase sikring	1	1	1
82. 1-fase sikring	1	1	1
83. 1-fase sikring	1	1	1
84. 1-fase sikring	1	1	1
85. 1-fase sikring	1	1	1
86. 1-fase sikring	1	1	1
87. 1-fase sikring	1	1	1
88. 1-fase sikring	1	1	1
89. 1-fase sikring	1	1	1
90. 1-fase sikring	1	1	1
91. 1-fase sikring	1	1	1
92. 1-fase sikring	1	1	1
93. 1-fase sikring	1	1	1
94. 1-fase sikring	1	1	1
95. 1-fase sikring	1	1	1
96. 1-fase sikring	1	1	1
97. 1-fase sikring	1	1	1
98. 1-fase sikring	1	1	1
99. 1-fase sikring	1	1	1
100. 1-fase sikring	1	1	1



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

Det er montert røykvarsler og slukke utstyr

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrått terreng og er trolig fundamentert på fjell.

Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

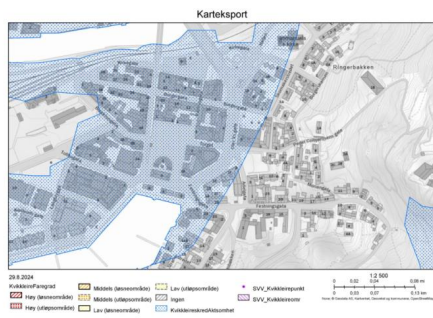
Områder inntil eiendommen er markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen.

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsanlegget er utført med plastrør fra gate og inn i bygningen, lagt nytt i 2016.

Anlegget er tilkoblet kommunale anlegg.

Det kan være eldre røranlegg i fellesdeler av bygningen som er i bruk også til denne seksjonen.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 650 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 650 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 650 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft Etasje	58			58	9	9	67
1 Etasje	80			80			80
Utvendig bod		6		6			6
<b>SUM</b>	<b>138</b>	<b>6</b>			<b>9</b>	<b>9</b>	<b>153</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>144</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft Etasje	Stue , Bod		
1 Etasje	Gang , Kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Stue		
Utvendig bod		Bod	

### Kommentar

Areal oppgitt som TBA er tak terrasse.

Areal med lav himlingshøyde (ALH) er det arealet som trekkes ut i henhold til måleregler ved skråtak og medtas ikke som målbart areal selv om det er gulvareal der.

Bod på loftetasjen er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde.

Areal oppgitt som BRA-e er bod utenfor boenheten som tilhører seksjonen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er satt inn et ekstra takvindu som ikke fremkommer på tegninger.

## Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke brann- og lyddør fra felles trappegang og inn i leiligheten.

Frihøyde i rømningsdør på loft er under 2 meter.

Felles trapperom har ikke varslingsanlegg eller røykventilering. Overflater i treverk.

Det har opp gjennom årene vært flere endringer av brannskiller i bygget. Det er derfor trolig ikke ivarett dagens krav til lyd og brann.

Det anbefales en brannteknisk gjennomgang av hele bygget.

## 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:* Det er for lite dagslys i loftstuen, under 10% av gulvarealet.

Etasjehøyde i første etasje er fra 2,4-2,55 meter.

Etasjehøyde på loftsetasjen er opp til 3,26 meter, etasjen har skrå himling.

## 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)
Boligbygg med flere boenheter	138	6

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.12.2024	Geir Arne Brattli Zia Tajik	Takstingeniør
16.8.2024	Geir Arne Brattli Dag Sigridsson Brandth Zia Tajik	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	160	122		5	533.7 m <sup>2</sup>	Areal er oppgitt i eiendoms rapport	Eiet

### Adresse

Peder Colbjørnsens gate 5, H0103

### Hjemmelshaver

Brandth Dag Sigridsson, Tajik Zia

### Eierandel

9 / 36

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i en eldre bygård i Halden sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei, parkering i gate eller på parkeringsplass nedenfor bygningen der det i følge opplysninger koster 2000 kr pr måned.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen omfattes av bestemmelser i sentrumsplanen datert 9.3.2017, regulert for boligbebyggelse.

Bygget ligger også i et område markert som Verneverdig tette trehusmiljøer (Sørhalden), Kulturmiljø av nasjonal interesse (Halden Empirebyen) og ligger i et område markert som Brannsmitteområde.

Selve bygningen er rødmerket i Sefrak-registeret.

### Om tomten

Tomten er felles og består av en bakgård som er belagt med stein.

### Tinglyste/andre forhold

Bygningen består av flere eier-seksjoner.

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 978 000	2024	Opplyst av kommunen.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 750 000	2022

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.08.2024		Gjennomgått	5	Nei
Brannforebyggende enhet	12.08.2024		Gjennomgått	2	Nei
Grunn og lednings kart	12.08.2024		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsrapport	12.08.2024		Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest vann og avløp	17.11.2016		Gjennomgått	2	Nei
Tidligere tilstandsrapport	12.05.2022		Gjennomgått	24	Nei
Tegninger	04.04.2022		Gjennomgått	6	Nei
NVE kart	29.08.2024		Gjennomgått	1	Nei
Eldre tegninger		Tegningene har forskjellige datoer.	Gjennomgått	15	Nei
Ferdigattest takterrasse	29.04.2022		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest bruksendring seksjon nr 8	25.08.2017		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest bruksendring av loftetasje seksjon 5	29.04.2022		Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring på installasjon el på loft	14.03.2014		Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring på installasjon rehab av sikringskap	02.02.2022		Gjennomgått	2	Nei
Regulering	07.03.2017		Gjennomgått	28	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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/HZ1825>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon