

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Stangeløkkveien 6, 1778 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 66, bnr. 711

 Andelsnummer 25

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m<sup>2</sup> BRA-i: 68 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.01.2025

Rapportdato: 12.02.2025

Oppdragsnr.: 13324-1558

Referansenummer: PY6578

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Brattli Takst og Byggvurdering AS

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn. Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter. Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker. Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømmer og som faglig og daglig leder. Levering av takserings tjenester siden 2015, fra 2020 har dette vært full stilling. Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev 1997 og teknisk fagskole fullført i 2010.



Rapportansvarlig

*Geir Arne Brattli*

Geir Arne Brattli  
Uavhengig Takstingeniør  
gab@brattli-takst.no  
970 13 690



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet som ligger i 1 etasje med adkomst via felles trappegang.

Bærende konstruksjoner i vegger og etasjeskiller er utført med betong, taket er utført med trekonstruksjon.

Bygningen er oppført i 1952 og er vedlikeholdt og modernisert gjennom årene.

2023. Etablert nytt felles avfallsanlegg og etablert utvendig adkomst til kjeller og sykkelparkering, drenering ble byttet i forbindelse med dette arbeidet.

2023. Fjernet de gamle garasjene og opparbeidet 25 parkeringsplasser. 4 stk elbil plasser åpnet i 2023.

2019. Radonmåling i alle blokkene utført. Rens av avløpssystem og ventilasjon.

2018. Slukkeapparater og røykvarslere til alle leiligheter.

2017. Nye vinduer og ytterdører i hele bygningen, alle blokker.

2016. Porttelefon montert.

2015. Kontroll av takrenner, nedløp, takstein og undertak.

2008. Installert jordvarme anlegg og malt felles trapperom.

2007. Nye bad inkludert el anlegg og vann/avløp, varmtvannsberedere. Nye eltavler.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer har 3 lags glass og malte trekarmen som med lakkert aluminiumskledning utvendig.

Dør mot felles trapperom har malt slett dørbord og malte karmen.

Døren har brannklasse B30 og lydklasse Rw38 dB, ukjent alder.

Balkongdør har 3 lags glass og malte trekarmen med lakkert aluminiumskledning utvendig.

Balkong har impregnerte gulvbord, rekkverk er utført med stål og sementbaserte plater.

Utvendige forhold er ikke vurdert ut over det som benyttes av denne boenheten, det vil si balkonger og terrasser. Det foreligger ikke noen tilstandsrapport på felles/utvendige deler av bygningen.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er tregulv på stue og entre, belegget på soverommene og kjøkkenet.

På vegger er det generelt malt tapet og tapet på puss, enkelte vegger er oppført i bindingsverk og plater. Det er brystningspanel på vegger i entre.

Himlinger på alle rom unntatt bad er utført med malt betong.

Etasjeskiller er utført med betongdekker.

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

Innvendige dører har furu dørbord og karmen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

I følge opplysninger er badet renoveret ca 2009-10, opplyst på befaringen av naboer. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene. Gjeldende forskrift 1997 til 2010.

Det er fliser på vegger og panel i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Fall til sluk er mindre enn 1:100 målt fra gulv ved døren. Det er ikke mulig å se om

det er tilfredsstillende oppkant under døren.

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

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

Badet har mekanisk avtrekk via ventil på vegg, felles avtrekk for flere leiligheter.

Tilluft under dør.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner, konstruksjoner er i betong/mur.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med eikefronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag.

Det medfølger ikke hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Synlige avløpsrør er i plast, røranlegg utenfor andelen er ikke vurdert.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Det er installert jordvarme anlegg, kostnad for oppvarming via radiatorer er inkludert i felleskostnadene.

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal i kjeller, berederen er på ca 200 liter, 2006 modell.

230 Volt elektrisk anlegg som er sikret med automater. Anlegget har felles overspenningsvern på 63A, lokale kurser, 1 stk 20A, 1 stk 16A og 5 stk 10A kurser.

Det er installert røykvarslere i stue, slukkeapparat ble ikke funnet i boligen.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 050 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

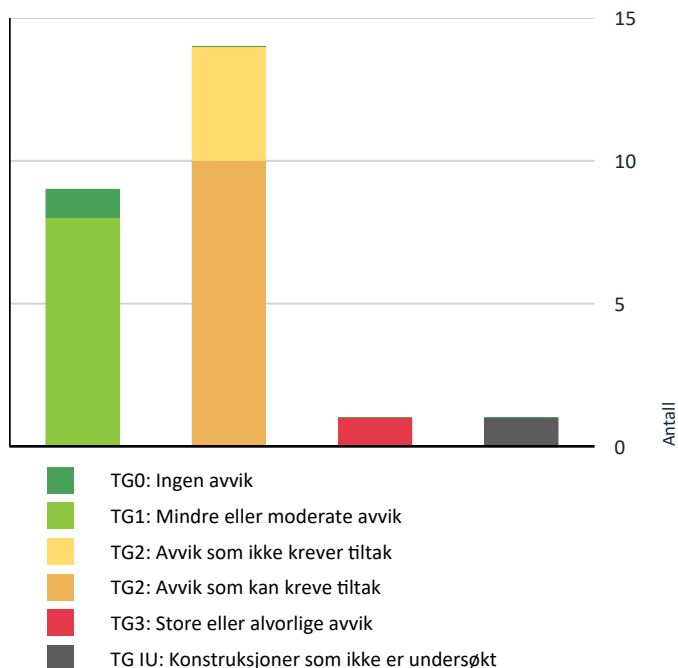
### Boligbygg med flere boenheter

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

Planløsning stemmer med godkjente tegninger.

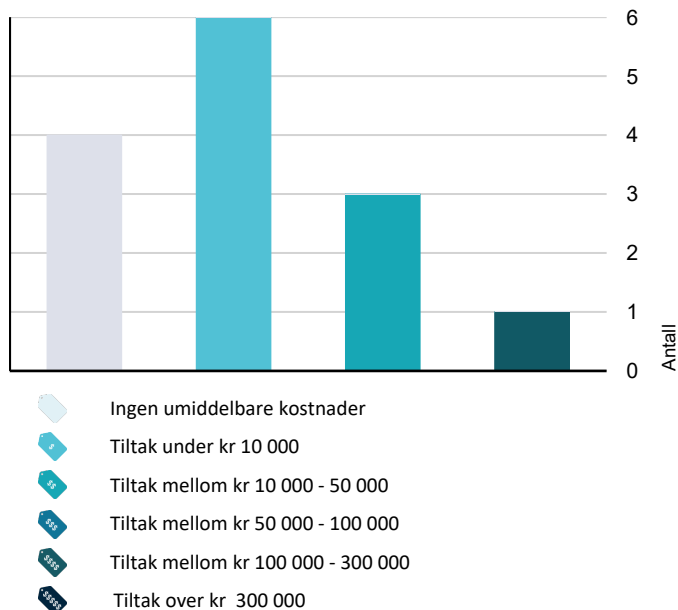
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 andelen, inkludert utvendig bod og tilhørende altan, vinduer og ytterdører.

Øvrige bygningsdeler utvendig samt felles tekniske anlegg er ikke vurdert tilstand på.

## 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 > Overflater [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

Våtrom > 1Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Kjøkken > 1Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1952

**Kommentar**  
Oppgitt i boliginfo fra  
forretningsfører.

**Standard**  
Normal standard for byggeåret, noe modernisert med nye vinduer og isolerte fasader.

**Vedlikehold**  
Bygningen og andelen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Vinduer, ytterdør og balkongdør byttet
2016	Modernisering	Montert port telefon
2007	Modernisering	Bad renovert i regi av borettslaget.

## UTVENDIG

### TE 1 Vinduer

Vinduer har 3 lags glass og malte trekarmer som med lakkert aluminiumskledning utvendig.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TE 1 Dører

Dør mot felles trapperom har malt slett dørblad og malte karmer. Døren har brannklasse B30 og lydklasse Rw38 dB, montert 2017. Balkongdør har 3 lags glass og malte trekarmer med lakkert aluminiumskledning utvendig, montert 2017.

**Årstall:** 2017

### TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong har impregnerte gulvbord, rekkverk er utført med stål og sementbaserte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Gulvbord er noe slitt og har behov for rengjøring og overflatebehandling. Plater på rekkverk er skitne og har behov for rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rengjøring og overflatebehandling må utføres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



Noe sprekker i gulvbord.

## TG 1 Andre utvendige forhold

Utvendige forhold er ikke vurdert ut over det som benyttes av denne boenheten, det vil si balkonger og terrasser. Det foreligger ikke noen tilstandsrapport på felles/utvendige deler av bygningen, men det er planer for fremtidig vedlikehold.

## INNVENDIG

### TG 3 Overflater

Det er tregulv på stue og entre, belegg på soverommene og kjøkken.

På vegger er det generelt malt tapet og tapet på puss, enkelte vegger er oppført i bindingsverk og plater. Det er brystningspanel på vegger i entre. Himlinger på alle rom unntatt bad er utført med malt betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Tapet spesielt på det minste soverommet er i dårlig stand og må byttes, det er også noe merker og sår i tapet og gulvbelegg og det må påregnes oppussing av de fleste overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Løst tapet på soverom



Skade på tapet på kjøkken



Slitte vindusforinger i stue



Plassbygget skap i dårlig stand.

## TE 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført med betongdekker.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavvik i stue, entre og på det minste soverommet målt til 20mm i hele rommet.

Planavvik på kjøkken målt til 29mm 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.

Kostnad for oppretting er ikke vurdert.

## TE 2 Radon

Det er foretatt radonmålinger i 2019, men dokumentasjon er ikke fremvist.

Årstall: 2019

### Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon på at måleresultat er under tiltaksgrense.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TE 2 Innvendige dører

Innvendige dører har furu dørblad og karmen.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Dør til det minste soverommet tar i karmen.  
Normale bruksmerker på dører og karmen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren må justeres og noe overflatebehandling må påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### 1ETASJE > BAD

#### Generell

I følge opplysninger er badet renoveret ca 2007, opplyst i årsberetning. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene. Gjeldende forskrift 1997 til 2010.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Info fra sameie/borettslag

### 1ETASJE > BAD

#### 🔍 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og panel i himlingen.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Info fra sameie/borettslag

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er enkelte fliser med hulrom/bom på vegger. Årsak til hulrom er trolig at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flis limet. Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Rommet fungerer med avviket, men for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik utbedres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1ETASJE > BAD

#### 🔍 TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Fall til sluk er mindre enn 1:100 målt fra gulv ved døren. Det er ikke mulig å se om det er tilfredsstillende oppkant under døren.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Info fra sameie/borettslag

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er flere fliser med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er trolig at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet. Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning.

Det er løse flisfuger og det er en flis med sprekk og flisoverflatene er noe ujevne.

Fall til sluket er kun 10mm målt fra gulv ved døren, men det er fall på hele gulvet. Det er ikke mulig å se om det er etablert en oppkant under terskel som er vanntett.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

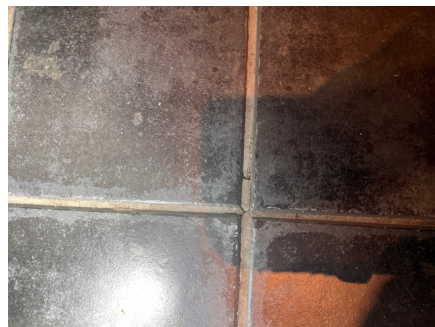
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at gulvet bygges med riktig fall til sluk. Kostand for utbedring av fuger medtatt.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ulik høyde på fliser



Løse fuger



Sprekk i flis



Vann kan renne under dusjvegg til sluk

## 1ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2007

Kilde: Info fra sameie/borettslag

#### Vurdering av avvik:

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

Løse fliser og fuger på gulvet kan indikere at det kan være skade også på membran/tetteskiktet uten at dette er noe selvfølge. Oppbrett på rørgjennomføring i gulv for avløp vaskemaskin er for lav.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- 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.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnad for dusjkabinett og utbedring av oppbrett rundt rør for avløp vaskemaskin er medtatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



# Tilstandsrapport



Synlig mansjett



Membran på rørgjennomføring i gulvet



Membran oppbrett for avløp vaskemaskin.

## 1ETASJE > BAD

### TE 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2007

Kilde: Info fra sameie/borettslag

#### Vurdering av avvik:

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

Manglende drengsåpning for innebygd vannsisterner kan medføre at en lekkasje inne i veggen ikke blir oppdaget før det har oppstått større skade. Skapskroget har noe fuktsvelling og en skade.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

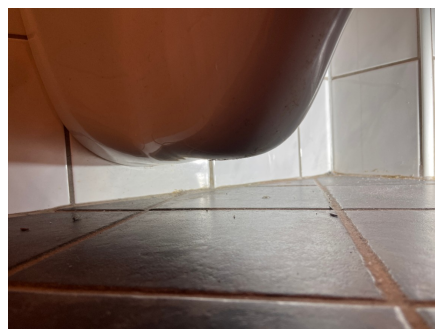
Det må etableres drenering for den innebygde vannsisternen for å lukke avviket. Dokumentasjon på hvordan dette er oppbygget bør innhentes om dette finnes tilgjengelig.

Skade på skapskroget har kun kosmetisk betydning, det er ikke behov for strakstiltak, annet enn lokal utbedring med sliping og maling av skroget.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Fuktsvelling og skade på skapskrog



Ingen synlig drenering for den innebygde vannsisternen

# Tilstandsrapport

## 1ETASJE > BAD

### TE 2 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk via ventil på vegg, felles avtrekk for flere leiligheter.  
Tilluft under dør.

Årstall: 2007

Kilde: Info fra sameie/borettslag

#### Vurdering av avvik:

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

Spalte under dør er noe liten, dette medfører at ventileringen ikke fungerer optimalt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Spalte under døren bør lages større.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Luftespalte under døren



Avtrekkventil

## 1ETASJE > BAD

### TE IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, konstruksjoner er i betong/mur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Det ble foretatt overflate søk på gulv og vegger uten å finne tegn til fukt.

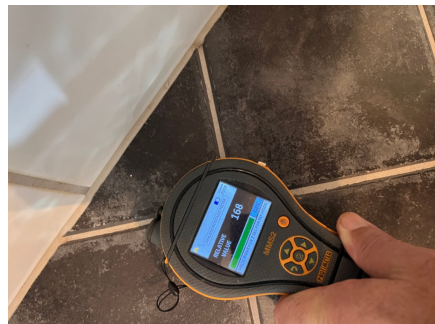
#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

# Tilstandsrapport



Ved sluket



På gulv inntil vegg



På vegg under blandebeater ved gulv



På vegg ved blandebeater

## KJØKKEN

### 1ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med eikefronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det medfølger ikke hvitevarer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er noe fuktsvelling og skade på benkeplaten og en liten skade på skapskrog på overskap. For øvrig noe bruks slitasje på fronter.

#### Konsekvens/tiltak

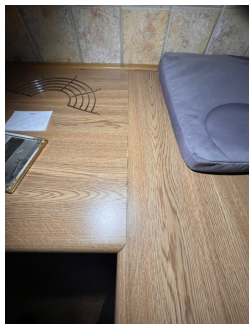
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Benkeplater må byttes og fronter pusses og lakkres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



Skade på benkeplate



Skade på skrog



Fuktsvelling benkeplate



Bruks slitasje på fronter.

## 1ETASJE > KJØKKEN

### TE 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler noe på betjeningspanelet på viften.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Deler vil trolig være vanskelig å få tak i på grunn av alder, viften må påregnes byttet

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Mangler en del på betjeningspanel



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TE 1 Vannledninger

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

# Tilstandsrapport



Stoppekraner i skap



Kursoversikt



Drenering fra skap

## TE 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plast, røranlegg utenfor andelen er ikke vurdert.

## TE 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes.  
Mekanisk avtrekk på 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 inn klima.

### Konsekvens/tiltak

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

Tiltak må avklares med borettslaget.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TE 1 Varmesentral

Det er installert jordvarme anlegg med elkjele i 2008, kostnad for oppvarming via radiatorer er inkludert i felleskostnadene.

**Årstall:** 2008

**Kilde:** Info fra sameie/borettslag

## TE 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i fellesareal i kjeller, berederen er på ca 200 liter, 2006 modell.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## TE 1 Vannbåren varme

Boligen oppvarmes med vannbåren varme til radiatorer.

Årstall: 2008

Kilde: Info fra sameie/borettslag

## TE 2 Elektrisk anlegg

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

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

230 Volt elektrisk anlegg som er sikret med automater. Anlegget har felles overspenningsvern på 63A, lokale kurser, 1 stk 20A, 1 stk 16A og 5 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.  
**Det er ikke oppgitt noe informasjon om alder på anlegget, det meste av anlegget ser ut for å være fornyet, men det er ikke fremvist noen informasjon om dette.**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det er utført arbeider i forbindelse med renovering av badet, det er ikke fremvist samsvarserklæring.**

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 kontrollert av DLE 25.3.2009 uten anmerkninger.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

# Tilstandsrapport

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** Det er ingen åpenbare feil på anlegget, men på grunn av anleggets alder og manglende kunnskap på området 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**

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er installert røykvarsler i stue.

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

## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et område der terrenget skrår lett mot sør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire, store deler av kommunen har denne markeringen. Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen, risikoen for dette er meget liten. Fallforholdene er ikke optimale rundt hele bygningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på endringer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 050 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 050 000</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 optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 branncelleindeling

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 oppdager 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1Etasje	68	6		74	6
<b>SUM</b>	<b>68</b>	<b>6</b>			<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>74</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1Etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue	Bod i kjeller	

### Kommentar

Areal oppgitt som BRA-e er boder utenfor boenheten som disponeres av andelen, fikk ikke avklart om den boden jeg målte i var den som tilhører andelen, det kan derfor være noe arealavvik på grunn av dette.

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

I tillegg er det fellesarealer i kjelleretasjen med blant annet vaskerom og rom for sykkelparkering, disse er ikke medtatt i arealberegningen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Planløsning stemmer med godkjente tegninger.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	68	0



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	66	711		0	1137 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Stangeløkkveien 6

### Hjemmelshaver

Stangeløkka 1 B/l

### Kommentar

Borettslaget eier også tomtene med gnr 66 og bruksnr 705-706 og 712. Totalt areal på tomtene utgjør 5343,7m<sup>2</sup>

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0103/STANGELØKKA 1 B/L	948451654	H0103	Halden boligbyggelag	Martinsen Berit

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
25	100	2 900	69 932    31.12.2022	370 978    22.01.2025

## Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:	4 400
Omløpsmidler:		3 078 004    Samlet innskuddskapital:	115 600
Kortsiktig gjeld (-)	-	86 554    Langsiktig gjeld (+):	+    16 123 242
Disponible midler:		2 991 450    Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	16 238 842

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten har en fin beliggenhet i 1. etasje med sydvendt balkong.  
Meget sentral beliggenhet litt nordvest for sentrum, med gangavstand til Halden sentrum og til Høyskolesenteret på Remmen.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i sentrumsplan for Halden 2017-2029

### Om tomten

Tomten er felles og er pent opparbeidet med asfalterte veier og parkeringsplasser.  
Terrenget skrå lett mot sydvest.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
512 986	2013	Annet

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	81562303			

### Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser. Inkludert i felleskostnader

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.01.2025		Gjennomgått	5	Nei
Grunn og lednings kart	21.01.2025		Gjennomgått	2	Nei
Boligopplysninger	22.01.2025		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	05.06.1952		Gjennomgått	16	Nei
Vedtekter	14.03.2024		Gjennomgått	8	Nei
Årsberetning/regnskap	15.02.2024		Gjennomgått	18	Nei
Ferdigattest	07.02.1953		Gjennomgått	1	Nei
Elvia	23.01.2025		Gjennomgått	1	Nei
Sentrumsplan/regulering			Gjennomgått		Nei
Område analyse	13.01.2025		Gjennomgått	3	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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud 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 befaringsstidspunktet. 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 er 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 tilleggsendersøkelser 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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PY6578>

## 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