

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Vidars vei 15, 1781 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 64, bnr. 132

 Andelsnummer 61

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 04.07.2024

Rapportdato: 29.08.2024

Oppdragsnr.: 13324-1469

Referansenummer: LM2490

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

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 3. etasje og har en normalt god standard, det er en stor innglasset balkong med adkomst fra stue, denne ligger vent mot sørøst, fra vindu på kjøkken er det utsikt i retning sør.

Badet ble renoveret i år 2020 og er flislagt på gulv og vegger. Baderomsinnredning med slette fronter, dusj hjørne med glassdører. Vann og avløp i leiligheten ble også byttet i forbindelse med at badet ble renoveret.

Leiligheten inneholder Entre, bad/vaskerom, soverom, kjøkken, stue, innglasset balkong og en åpen balkong. Bod i kjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vindu i stue fra 2023 har 3 lags glass og malte trekarmer, utvendig har vinduet lakkert aluminiums kledning,

Vindu på kjøkken har 2 lags glass og malte trekarmer, ukjent alder, utvendig har vinduet lakkert aluminiums kledning,

Vindu på soverom fra 2000 har 2 lags glass og malte trekarmer.

Dør inn til leiligheten har laminat overflate og har brannklasse B30 og lydklasse 35dB.

Balkongdør har malte overflater og trekarmer, 2 lags glass, døren er fra 1999.

Innglasset balkong med utgang fra stue på 11,3 m². Balkongen ble innglasset ca år 2005.

Balkongen har overflater av fliser på gulv, veggoverflater med bordkledning og støpt betong og spilekledning i himling. Balkong med utgang fra innglasset balkong på 3,9 m². Balkongen har overflater av fliser på gulv, veggoverflater med bordkledning og støpt betong og spilekledning i himling. Det er nylig montert ny solskjerming (screens) med elektrisk drift på utside av innglassing. Konstruksjon på innglassing og rekkverk er utført med aluminiumsprofiler. Ut fra mottatte tegninger er innglassing av balkonger utført i 2004.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett på gulv i alle rom unntatt i entre der det er laminat. På vegger er det malt tapet på betong underlag og plate underlag, i stue er det montert brystnings paneler. Himlingen har malte overflater på betong underlag.

Etasjeskiller er av betong. Etasjeskiller er fra opprinnelig byggeår.

Innvendige dører har malte slette dørblad og malte trekarmer. Dørblad mellom entre og stue er tatt vekk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet er opplyst totalrenoveret i 2020. det er fremvist dokumentasjon på arbeidene.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Det er etablert 1:100 fall til sluk på hele gulvet, fall i dusjsone utgjør 1:50.

Høydeforskjell sluk til gulv ved dørterskel er 28mm.

Det er nytt plastsluk i rommet og det er synlig slukmansett under klemring i sluket. Tetteskikt er utført med smøremembran med dokumentert utførelse.

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

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i himlingen. Tilluft under dør.

Det ble tatt hull i vegg fra tiliggende rom under blandedbatteri til dusj uten å påvise tegn til fukt eller skader.

Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med heltre slette fronter som er beiset/lakkert og noen fronter med børstet aluminium, folierte skrog og laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag med 2 kummer og avrennings plate. Overskap opp til himling, børstet aluminiumsplate på vegg over benkeplate. Ett greps blandedbatteri. Det er installer oppvaskmaskin, kjølfrysenskap og microovn. Ukjent alder på innredningen og hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter over komfy.

Det er også en avtrekksventil inne i overskapet i vegg mot badet, trolig er denne tilkoblet viften på badet, men det kan ikke bekreftes.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på badet og har avløp til gulvet.

Kun anlegget i leiligheten er vurdert, og det er i følge opplysninger i egenerklæring byttet.

Avløpsrør er utført med plastrør på det som er synlig, ukjent type rør på rør opp gjennom etasjene, trolig malmrør fra byggeåret.

Kun anlegget i selve leiligheten er vurdert og dette er følge opplysninger i egenerklæringen byttet.

Forutsetter at det er stakepunkt i kjeller.

Det er naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vinduskarm samt ventil i vegg på soverom og stue.

Mekanisk avtrekk fra bad.

Varmtvann fra sentral forsyning i bygningen., kostnad for dette er inkludert i fellesutgifter.

Det er installert port telefon i bygget.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer, skap er plassert i korridor like ved entredøren.

35A hovedsikring, 7 stk underkurser hvorav 1 stk 20A, 1 stk 16A, 2 stk15A og 3 stk 10A kurser.

Det er installert røykvarslere og slukkeapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bebyggelsen ligger i relativt flatt terreng, sørøst og sørvest for bygningen er det skrånende terreng.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

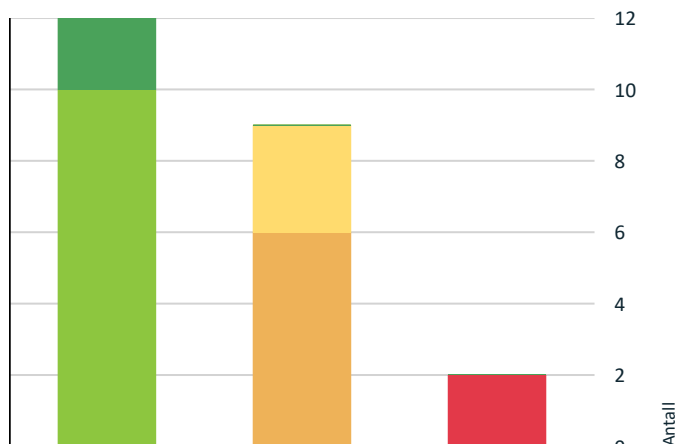
Boligbygg med flere boenheter

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

Planløsning i andel stemmer med tegningen og fasade tegninger stemmer med faktiske forhold.

Sammendrag av boligens tilstand

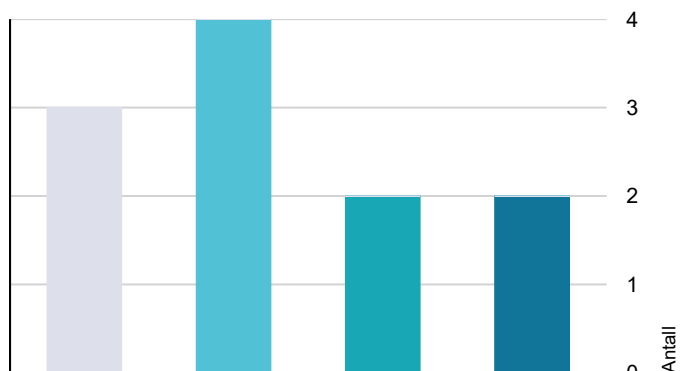
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring er kun utført på aktuell andel og tilhørende bod i kjeller, fellesdeler av bygningen er ikke tilstands vurdert.

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](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
 - Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
 - Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
 - Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1975

Standard

Leiligheten har en normal god standard for byggeåret.

Vedlikehold

Leiligheten og bygningen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Byttet solskjerming på innglasset balkong
2020	Modernisering	Bad/vaskerom renovert
2004	Modernisering	Innglasset balkong etablert ut fra dato på tegninger.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vindu i stue fra 2023 har 3 lags glass og malte trekarmmer, utvendig har vinduet lakkert aluminiums kledning, vindu på kjøkken har 2 lags glass og malte trekarmmer, ukjent alder, utvendig har vinduet lakkert aluminiums kledning, vindu på soverom fra 2000 har 2 lags glass og malte trekarmmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Maling på vindus foring på kjøkken er slitt, årsak er trolig fukt enten fra ting som har stått på foringen eller fra utside ved at vindu har vært åpent. Oppbrett på beslag under vindu på soverom ligger utenpå den utvendige foringen, denne skulle vært bak foringen, medfører risiko for at det kommer inn vann i den utvendige etterisolerte veggen. Vindu på kjøkken tar litt i aluminiums kledningen på bunnkarmen på vinduet, aluminiums kledningen utvider seg noe når solen står på som gir en kul på beslaget fordi at det ikke kan bevege seg fritt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avvik må foring på kjøkken må overflatebehandles og årsak til at aluminiums kledning står i spenn utbedres.

På soveromsvindu må det gjøres tiltak for å hindre av vann kan komme inn i den utforede veggen, beslaget erstattes av et lengre beslag slik at oppbrett på endene kommer bak den utvendige utforingen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Maling på vindusforingen på kjøkken har løsnet.



Oppbrett på beslag ligger utenpå kledningen.

TG 1 Dører

Dør inn til leiligheten har laminat overflate og har brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør har malte overflater og trekarmmer, 2 lags glass, døren er fra 1999.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med utgang fra stue på 11,3 m². Balkongen ble innglasset ca år 2005. Balkongen har overflater av fliser på gulv, veggoverflater med bordkledning og støpt betong og spilekledning i himling. Balkong med utgang fra innglasset balkong på 3,9 m². Balkongen har overflater av fliser på gulv, veggoverflater med bordkledning og støpt betong og spilekledning i himling. Det er nylig montert ny sol skjerming (screens) med elektrisk drift på utside av innglassing. Konstruksjon på innglassing og rekkverk er utført med aluminiumsprofiler. Ut fra mottatte tegninger er innglassing av balkonger utført i 2004.

Årstall: 2004

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Det er mange fliser med hulrom/bom under, både på den innglassede delen og på den åpne balkongen, årsak til dette er ukjent, mulig årsak kan være dårlig forarbeid før flis lim påføres underlaget og det kan være at flisene ikke er tilstrekkelig bearbeidet i limet.

Fliser rundt søyle har sprukket og det er noe misfarget i enkelte fuger, har ingen praktisk betydning, kun kosmetisk.

Fall på gulv på den åpne balkongen går i retning mot vegg med dør til den innglassede balkongen, målt fra gulv i hjørne inne ved vegg mot gavelvegg utgjør fallet 32mm ute ved kanten av balkongen og 27mm inne ved veggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvensen er at fliser med hulrom lettere knekker ved belastning.

5mm fall langs veggen med døren er lite og det vil medføre at vann ikke renner vekk.

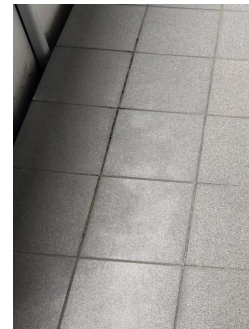
Det er ikke behov for strakstiltak.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvikene utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fliser med sprekker.



Misfargede fuger på åpen balkong.

TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendige forhold er ikke vurdert ut over det som benyttes av denne boenheten, det vil si balkong, ytterdører og vinduer og utvendig bod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

TG 3 Overflater

Det er parkett på gulv i alle rom unntatt i entre der det er laminat. På vegger er det malt tapet på betong underlag og plate underlag, i stue er det montert brystnings paneler. Himlingen har malte overflater på betong underlag.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Parkettgulv har noe skader og bruks slitasje, dårlig tilpasset parkett ved dør til soverom og laminat i entre, det er noen sprekker i skjøter, og det mangler noe parkett på soverommet der det har vært montert garderobeskap. Veggoverflater har mer normale bruksmerker etter opphengte bilder og pynt og noen små skader som kan utbedres med maling, på soverom mangler det overflatebehandling der garderobeskap har vært montert. Himlinger er generelt i fin stand.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

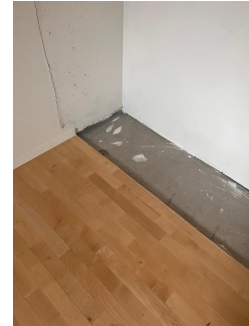
For å lukke avvikene må parketten slipes, sprekker og dårlig tilpassede detaljer utbedres og manglende gulv kompletteres alternativt legge nye gulv overflater.

Overflatebehandling av enkelte vegger må utføres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekk i skjøt på soverom



Soverom



Slitasje i stue



Dårlig tilpasset parkett og stor slitasje på soverom.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong. Etasjeskiller er fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er noe planavvik på stue, kjøkken og soverommet, årsak er dårlig avretting av betonggulvet.

I stue utgjør avviket 25mm målt i hele rommet.

På kjøkken utgjør avviket 30mm målt i hele rommet.

På soverommet utgjør avviket 37mm 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.

Tilstandsrapport

Konsekvens ved såpass store skjevheter er at det kan merkes ved at møbler ikke står rolig/plant og det kan gjøre det vanskelig å benytte skyvedører for eksempel på garderobeskap. Det vil også lettere kunne oppstå knirk i parketten.

Om det skal legges nye gulvoverflater anbefales det å flytavrrette gulvene først. kostnad for dette er medtatt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører har malte slette dørblad og malte trekarmen. Dørblad mellom entre og stue er tatt vekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørbladet på soverommet er noe oppfliset i bunn på grunn av at det tar i gulvet. Dette har medført skade på gulv og på dørbladet. Gerikt på dørkarmen er kuttet for kort.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avviket må døren heves eller dørbladet kuttes og utbedres, og gerikt må byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skade på dørblad til soverom og kort gerikt.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Badet er opplyst totalrenoverert i 2020. Det er fremvist kontroll erklæring på arbeidene.

Årstall: 2020

Kilde: Andre opplysninger: Kontroll erklæring

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Årstall: 2020

Kilde: Info fra sameie/borettslag

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Det er etablert 1:100 fall til sluk på hele gulvet, fall i dusjsone utgjør 1:50. Høydeforskjell sluk til gulv ved dørterskel er 28mm.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Info fra sameie/borettslag

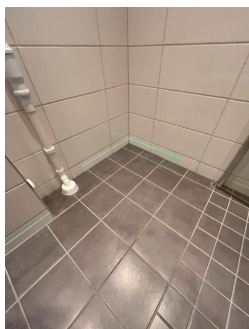
3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nytt plastsluk i rommet og det er synlig slukmansett under klemring i sluket. Tettesjikt er utført med smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2020

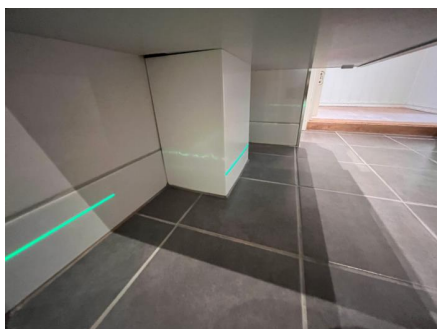
Kilde: Andre opplysninger: Erklæring for uavhengig kontroll for membran arbeider datert 9.7.2020



Rørgjennomføring i gulv ikke kontrollert



Sluk med mansjett.



Rørgjennomføring i gulv ikke kontrollert

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2020

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er noe fuktsvelling på skapskroget under servant.

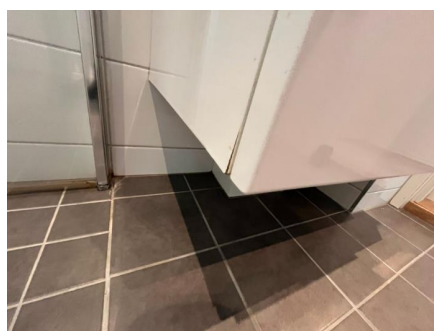
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skroget må byttes for å få TG 0 eller 1.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Fuktsvelling skapskrog.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i himlingen. Tilluft under dør.

Årstall: 2020

Kilde: Info fra sameie/borettslag

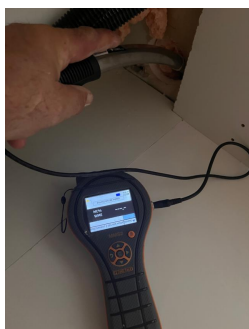
3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2020

Kilde: Info fra sameie/borettslag



KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TE 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med heltre slette fronter som er beiset/lakkert og noen fronter med børstet aluminium, folierte skrog og laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag med 2 kummer og avrennings plate. Overskap opp til himling, børstet aluminiumsplate på vegg over benkeplate. Ett greps blandebatteri. Det er installer oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og microovn. Ukjent alder på innredningen og hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Enkelte fronter og sokkel har noe merker/skader etter fukt.

Benkeplate er skadet av fuktsvelling og det har løsnet en bit av laminat ved nisje for komfyren.

Gulvet i rommet har en del slitasje merker og det er enkelte sprekker i skjøtene, det er ikke fukt som er årsak til dette, kun bruks slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Benkeplate med fuktsvelling vil måtte byttes på relativt kort sikt, slike skader utvikler seg normal fort når de først har oppstått, det samme gjelder slitasje i nedkant på fronter og på sokkel.

Slitasje på gulv medfører at gulvet tåler mindre vannsøl da det lettere kan havne i sprekke på skjøter og det vil medføre en raskere utvikling av skade enn om gulvet var uten disse skadene og sprekke.

For å lukke avvikene må benkeplate byttes, skapfronter repareres eller byttes og gulv slipes og lakkeres alternativt byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skader i nedkant av skapdører.



Skade på benkeplate



Skade på benkeplate



3 ETASJE > KJØKKEN

TE 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter over komfyr.

Det er også en avtrekksventil inne i overskapet i vegg mot badet, trolig er denne tilkoblet viften på badet, men det kan ikke bekreftes.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Avtrekkslette med omluft og kullfilter anses ikke som tilstrekkelig avtrekk. Over tid vil filteret bli tett som medfører at damp, fett og matlukt blir spredt rundt i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avtrekks luften føres ut gjennom yttervegg.
Ytterligere undersøkelse vedrørende ventil i vegg på bad anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ventil i vegg mot bad.

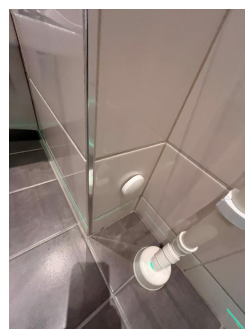
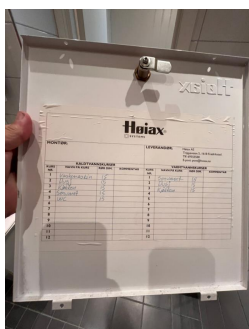
TEKNISKE INSTALLASJONER

TE1 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på badet og har avløp til gulvet.
Kun anlegget i leiligheten er vurdert, og det er i følge opplysninger i egenerklæring byttet.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring



TE1 Avløpsrør

Avløpsrør er utført med plastrør på det som er synlig, ukjent type rør på rør opp gjennom etasjene, trolig malmrør fra byggeåret.
Kun anlegget i selve leiligheten er vurdert og dette er følge opplysninger i egenerklæringen byttet.
Forutsetter at det er stakepunkt i kjeller.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vinduskarm samt ventil i vegg på soverom og stue.
Mekanisk avtrekk fra bad.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra sentral forsyning i bygningen., kostnad for dette er inkludert i fellesutgifter.

TG 1 Andre installasjoner

Det er installert port telefon i bygget.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer, skap er plassert i korridor like ved entredøren.
35A hovedsikring, 7 stk underkurser hvorav 1 stk 20A, 1 stk 16A, 2 stk 15A og 3 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.

1975 Det er ikke kjent om anlegget er fullstendig fornyet etter oppføringsåret.

Det er utført arbeider i forbindelse med renovering av bad/vaskerom i 2020

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

Ja

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

Ja Det er fremvist samsvarserklæring på arbeidene med badet.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei Det er utført kontroll på anlegget av DLE den 9.1.2017

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

- 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
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Eier opplyser at lampe punkt i himling på soverommet ikke fungerer, utover dette er det er ingen åpenbare feil på anlegget, men på grunn av anleggets alder 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 bygningsakkyndig 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 installert røykvarsler og slukkeapparat i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

📍 TG 2 Terrengforhold

Bebyggelsen ligger i relativt flatt terreng, sørøst og sørvest for bygningen er det skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen.

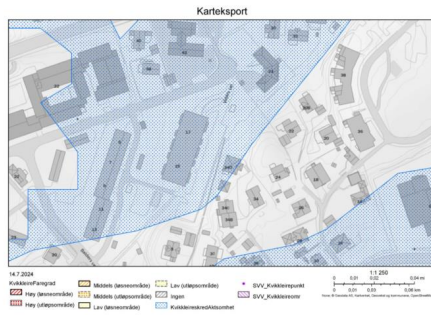
Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 250 000
Tillegg for fellesdeler av bygningen	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 200 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 350 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 350 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

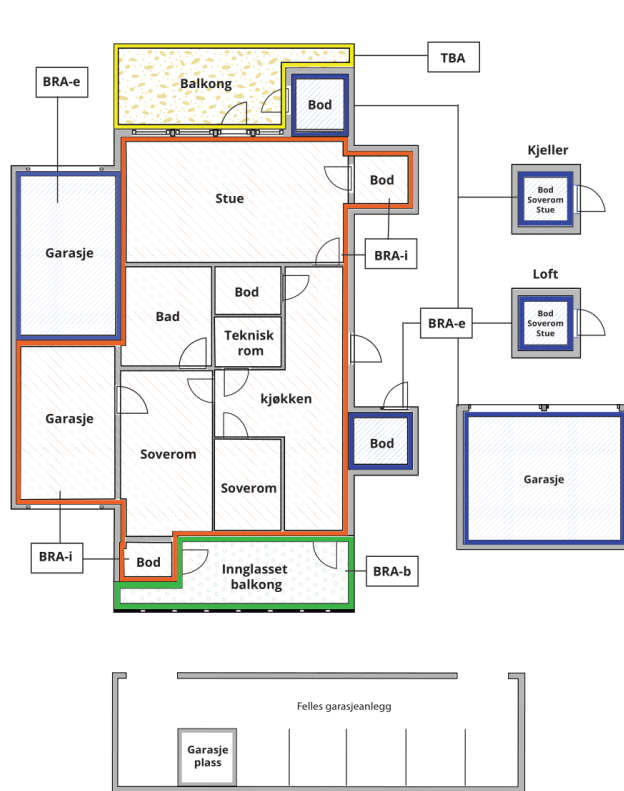
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 Etasje	52		11	63	4
Kjeller		4		4	
SUM	52	4	11		4
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré , Bad/vaskerom , Stue , Kjøkken , Soverom		Innglasset balkong
Kjeller		Bod , Bod/skap	

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er altan.
Innglasset balkong er målt inkludert areal av yttervegg.
Areal oppgitt som BRA-e er bod/skap i kjeller som tilhører andelen.

Adkomst til leiligheten og bod i kjeller er via felles trapperom og korridor, dette arealet er ikke medtatt i beregningen i henhold til måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Planløsning i andel stemmer med tegningen og fasade tegninger stemmer med faktiske forhold.

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?

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Etasjehøyde i stue er 2,36 meter.
Vindu på soverom har glassareal som utgjør mindre enn 10% av gulvarealet.

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	52	11

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Bod i kjeller er ikke medtatt etter de gamle målereglene, arealet utgjør 4,2 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.7.2024	Geir Arne Brattli Knut Ørebech	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	64	132		0	14134.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vidars vei 15

Hjemmelshaver

Karrestad 2 B/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0302/Karrestad II Borettslag	948755009	H0302	Halden boligbyggelag	Dag Rune Ørebech

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
61	100	16 900	41 490 31.12.2022	404 126 27.06.2024

Årsregnskap

Regnskapsår	2022	Samlet aksjekapital:	10 800
Omløpsmidler:	5 445 713	Samlet innskuddskapital:	2 484 600
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 52 211 424
Disponible midler:	4 786 627	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	54 696 024

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslaget ligger på Karrestad like nord for Halden sentrum. I nærområdet ligger Brødløs/Strupe og Låby, hvor det finnes servicetilbud som skoler og idrettsanlegg og dagligvare butikker, bensinstasjon m.m. Kort vei til turområder og til Høgskolen på Remmen. Leiligheten ligger i 3 etasje og har adkomst via felles trapperom og korridor, det er opparbeidet asfalterte parkeringsplasser like ved inngangen til blokken.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i eldre reguleringsplan med planid G-514 Karrestad, gjeldende fra 29.8.1972. Formål i planen er boligbebyggelse.

Eiendommen omfattes av bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035 gjeldende fra 16.2.2023.

Om tomten

Stor solrik felles tomt som er opparbeidet med gressplen, busker og beplantning, lekeområder, uteplasser samt asfalterte veier og parkeringsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
465 862	2022

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1977

Forsikring

Selskap Gjensidige forsikring ASA	Avtalenr 81563895	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser. Inkludert i felleskostnader				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.07.2024		Gjennomgått	5	Nei
Reguleringsplaner	29.08.1972		Gjennomgått	7	Nei
Brukstillatelse	25.08.1975		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger		Tegningene har forskjellige datoer.	Gjennomgått	12	Nei
Målebrev			Gjennomgått	1	Nei
Grunn og lednings kart	16.07.2024		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest garasjer	12.02.2014		Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest avfallsanlegg	26.08.2016		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest bad og hovedstammer for vann og avløp	29.07.2020		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger avfallsanlegg	04.09.1996		Gjennomgått	1	Nei
Konrollerklæring uavhengig kontroll våtrom	09.07.2020		Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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/LM2490>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon