

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Næringsrødveien 22D, 1785 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 68, bnr. 62

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 09.04.2025

Rapportdato: 12.05.2025

Oppdragsnr.: 19972-1782

Referansenummer: GM5480

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard
Hansen**
Ingeniør og takstmann

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen

Uavhengig Takstingeniør

post@inghhansen.no

402 23 246



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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 straffeansvar.

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 strakstiltak 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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekklus over 5 halvplan beliggende på Gimle/Næringsrød i Halden kommune.
Eiet tomt hvor bebyggelse og terrasse er plassert.
Forøvrigt er det fellestomt opparbeidet med gruset gårdsplass, terrasse og gressplen.

Innvendig har eier oppussset kjøkkenet i 2022 og badet i 2015.
Forøvrigt er det utført oppussing over tid.
Innvendig innehar boligen en normal standard.

Utvendig er det behov for vesentlig påkostninger.
Kledning og de fleste vinduene/dørne er modne for å skiftes.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takpapp.
Vindskier av trekonstruksjon.
Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og varevinduer fra byggeåret.
Soveromsvindu i kjeller er skiftet i senere tid.
Malt heltre ytterdør.
Balkongdører med brystning med 2-lags isolerglass.
Skyvedør med 2-lags isolerglass fra byggeåret i 2.etg.

Mark terrasse i u.etasje.
Terrasse i 2.etg.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Soverom i kjeller er oppussset/utført i 2014

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betong i kjelleren.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn plassert i stue.

Boligen har malt tretrapp fra byggeåret med rekkverk på en side.
Det er lagt fliser på inntrinn på deler av trapp, samt parkett på den nederste delen.
Ned til kjeller er det kun utført en enkel selvbygd trapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte slette innerdører.
Eldre faste skaper med slette malt dør på soverom i 1.etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Veggene har panel. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.
Rommet har innredning med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.
Det er ingen ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt på vaskerom.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

Bad

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servantinnredning, veggmontert toalett og dusjhjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Luftespalte under dørblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt på vaskerom.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Fliser på vegg over benk ved kum. Glassplate ved platetopp.
Integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Frittstående kjøll/frysenskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerom.

Luft-til-luft varmepumpe montert i 2024.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert på vaskerom.
40A hovedsikring og 13 fordelingskurser på 20A/5*16A/15A/6*10A med automatsikringer.

Røykvarsler i alle etasjer.
Brannslukningsapparat er plassert i gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Eier har utført ny drenering rundt sin del av boligen i 2014.
Bygningen har betonggrunnmur plassert på betongbankett.

Tomten skråner mot sør.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig vann-/avløp via private stikkledninger, disse er felles for disse 4 rekkehusene.
Rørene er fra 1970.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

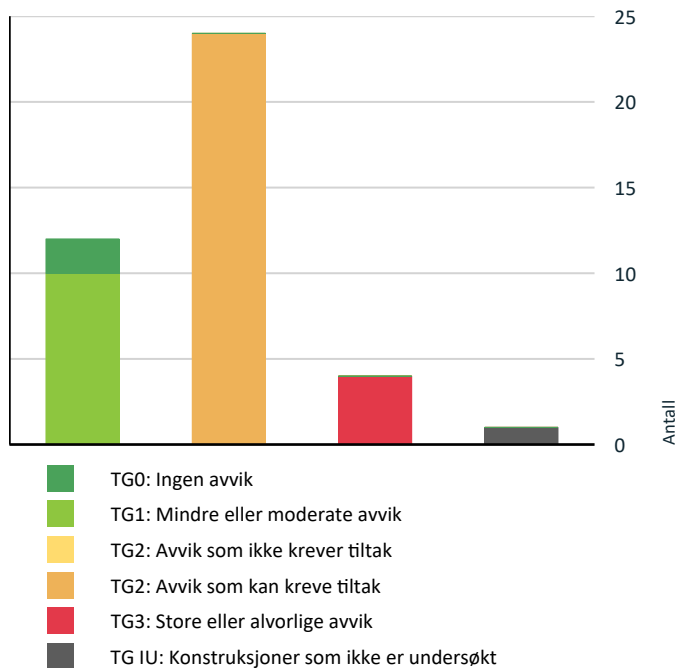
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegningene som er frelagt stemmer ikke med planløsning i u.etg og kjeller for denne boligen.

Det er trolig ikke utført noe bruksendring på kjellerom som er omgjort til soverom.

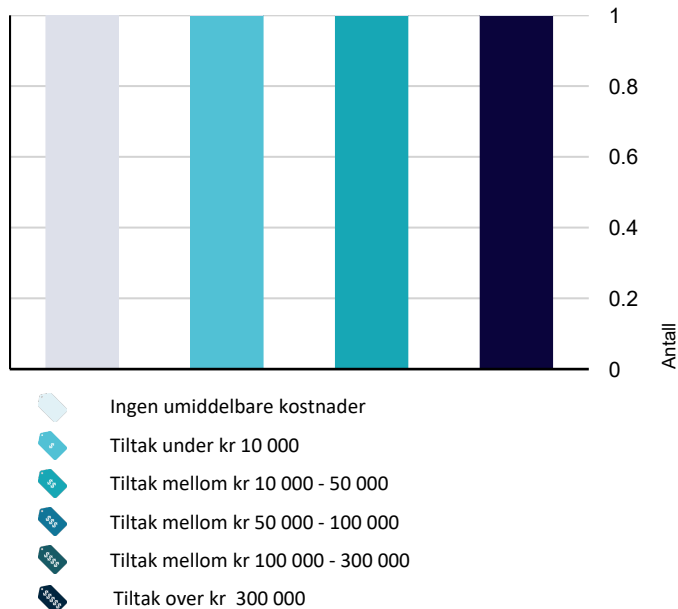
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > U.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > U.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1970

Standard

Innvendig innehar boligen en normal standard.

Vedlikehold

Utvendig er det behov for vedlikehold og utskiftninger av trekledning og mange av vinduene.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takpapp og skiftet i 2003 iflg eier.
Vindskier av trekonstruksjon.

Taktekket er kun besiktet fra takfot ved terrasse.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt med hensyn til alder.

Vindskier har behov for vedlikehold og utbedringer.

Konsekvens/tiltak

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

Taktekket må holdes under oppsikt siden det nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

Utføre vedlikehold og utbedringer på vindskiene.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Det fremstår som takrenner er skiftet samtidig med taktekket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Forkantbord beslag fremstår i dårlig stand med flassing og rustangrep.

Konsekvens/tiltak

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

Forkantbeslag er modne for å skiftes.

Dette må gjøres samtidig med utskifting av taktekket.



TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er omfattende råteskader på fasaden mot øst, samt området mot nord.

Det er begrenset lufting i bunn av trekledning.

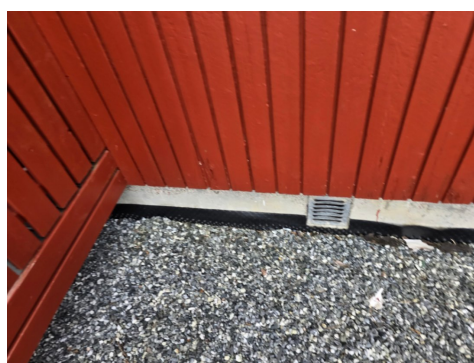
Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det bør påregnes å skifte kledning på hele boligen.
Utlekking og etterisolering bør da gjøres samtidig.

Ved utskifting av trekledning må lufting utbedres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport

! TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke mulig å besikte.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og varevinduer fra byggeåret.

Soveromsvindu i kjeller er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

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

Det er punkterte ruter på stort vindu i trappegang i 2.etg, samt at dette vinduer modent for å skiftes på utvendig fuktskader. Punktert vindu på loft.

Varevinduer i boligen har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Behov for å skifte stort vindu på loftet pga utvendig fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det er behov for å skifte de fleste vinduene i boligen.

Dette vil senke energiforbruket og forbedre tettheten til boligen.

! TG 2 Dører

Malt heltre ytterdør.

Balkongdører med brystning med 2-lags isolerglass.

Skyvedør med 2-lags isolerglass fra byggeåret i 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utgangsdør har en alder som tilsier at den er moden for utskiftning.

Registrert tørkesprekker og værslitasje på balkongdør mot sør.

Skyvedør har utvendig værslitasje og fuktskader, samt at den har en alder som tilsier at den er moden for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Dørene i boligen har en alder og tilstand som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Dette vil senke energiforbruket og forbedre tettheten til boligen.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mark terrasse i u.etasje.

Fundamentert på fylte masser/heller på mark.

Terrasse i 2.etg. Det er utført utbedringer på denne i 2016 med nytt rekkverk, terrassebord og levgg.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverket er utført under 1 meters høyde.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

Rekkverkshøyden var godkjent ved oppføring av boligen.

Det er derfor ikke nødvendig med tiltak.

! TG 3 Utvendige trapper

Enkel ståltrapp ned fra overbygd inngangsparti.

Overbygd inngangsparti oppført i trekonstruksjon fundamentert på betongpilarer.

Rekkverk i trekonstruksjon.

Pulttak oppført i trekonstruksjon tekket med takshingel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Det er synlig skjevheter i inngangspartiet

Behov for vedlikehold og utbedringer av terrassebord og rekkverk.

Manglende rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Behov for å utføre vedlikehold og utbedringer.

Montere rekkverk på trapp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

GULV: Laminat, parkett og fliser

VEGG: Malte slette vegger, trepanel og glassfiberstrie.

TAK: Trepanel.

Soverom i kjeller er oppusset/utført i 2014

Oppussing forøvrig er utført over tid iflg eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis områder med knirk i gulvkonstruksjonen.

Skjøter på laminatgulv på kjøkkenet er ikke tilstrekkelig forskjøvet iht monteringsveiledning.

Gips er ufagmessige utført i forhold til belistning på vindu imtrappegang.

Sprekk i gipsplate på vegg ved vindu på loftet.

Bruksslitasje på parkettgulv.

Områder med bom på gulvfliser i gang/vindfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betong i kjelleren.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er på loftet 41mm retningsavvik på etasjeskille.
18mm retningsavvik på stue gulv i 2.etg, 25mm retningsavvik i gang/vindfang i 1.etg.
20mm retningsavvik på soverom i u.etg og det er målt 10mm retningsavvik på soverom i kjelleren.

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.

Boligen har tidligere vært utsatt for setninger.
Ved oppussing må det vurderes avretting av gulvene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad av radongass.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å gjøres målinger slik at radonnivået i boligen blir avdekket.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn plassert i stue.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har panelplater. Gulvet har parkett.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom i kjeller.
Ingen utslags på fuktighet.

Den nederste kjeller er uinnredet og har derfor kun betongoverflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig dampspærre på vegg under terreng.
Dette anbefales ikke så lenge halvparten av vegg er under terreng.

Det er synlig tilsig av fuktighet i den nederste kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hold konstruksjonen under oppsikt med hensyn til kondensering.

Så lenge den nederste kjelleren ikke innredes er det ingen behov for tiltak i forhold til fuktinnsig.



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra byggeåret med rekkverk på en side.
Det er lagt fliser på inntrinn på deler av trapp, samt parkett på den nederste delen.

Ned til kjeller er det kun utført en enkel selvbygd trapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er målt rekkverkshøyde under 90cm på loftet.
Det er lysåpninger på over 10cm på rekkverket, samt mellom opptrinn.
Noe knirk i gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det er ikke krav til å utbedre trappene, siden disse var godkjent på oppføringstidspunktet.
Ferdigstill arbeid med parkett på inntrinn og maling ned til kjeller.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte slette innerdører.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Dør til soverommet i 1.etg går i anslaget ved funksjonsprøving, samt at maling av døren ikke er ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utføre en justering av døren, samt ferdigstille malingen av denne.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Eldre faste skaper med slette malt dører på soverom i 1.etg.

VÅTROM

U.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger faktura på alt arbeider.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

U.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har MDF-panel.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert påbegynnende riss i fuger på vegg i dusjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Dette må holdes under oppsikt og det anbefales å montere dusjkabinett.

U.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er registrert område med flatt gulv i nedsenket dusjsone. Vann tett terskel er hevet over 25mm over topp sluk.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er områder med flatt gulv i nedsenk, det skulle vært utført lokalt fallforhold på 1:50 tilsluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Neste gang baderommet skal pusses opp må det utføres lokalt fall iht forskriftene.

Dagens løsning kan medføre til områder med vannansamlinger ved lekkasje/vannspøl.

U.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøre membran med ukjent utførelse.

Det er synlig klemt membranmansjett i sluket, samt at det er synlig membran under terskel til døren inn til baderommet.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det anbefales å montere dusjkabinett pga riss som er avdekket på vegg i dusjonen.

U.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servantinnredning, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sisterne er treg i forhold til påfylling av vann etter funksjonsprøving. Bør derfor undersøkes av rørlegger. Skade på trykknapp til innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Få toalett sisterne kontrollert av rørlegger.

U.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Luftespalte under dørblad.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

U.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt på vaskerom.

Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

Tilstandsrapport



U.ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet som er utført som egeninnsats.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

U.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel. Taket har panel.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

U.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.
Det er ikke utført lokalt fall til sluk.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- 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 skulle vært utført lokalt fall til sluk på 1:50 eller 1:100 på hele vaskerommet.

Det er bom på fliser og løse fuger på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved oppussing av vaskerommet må det utføres lokalt fall ihht forskriftene.

Muligheter for å utføre lokale utbedringer av fliser som har løsnet.

U.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Synlig klemt membranmansjett i sluk.
Utført som egen innsats.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

U.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

U.ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Det må monteres avtrekk og tilluft på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Dette vil forbedre innklimaet på vaskerommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

U.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt på vaskerom.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk ved kum. Glassplate ved platetopp. Integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Frittstående kjøl/-fryseskap.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskader i kjøkkengulvet.
- Det er avvik:

Det har oppstått noe fuktskader på gulv under kjøl-/fryseskap. Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på befaringsdagen. Behov for å justere den ene døren på overskapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre lokale utbedringer for å lukke avvikene.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Rørskap er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder eldre kobberrør i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Det er kun hovedstokken i veggen som er utført av støpejern iflg eier.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder støpejernsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Manglende lufteventiler i stuer.

Konsekvens/tiltak

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

Montere lufteventiler for å forbedre inneklimateet.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 1 Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe montert i 2024.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.

El.skap er plassert på vaskerom.

40A hovedsikring og 13 fordelingskurser på 20A/5*16A/15A/6*10A med automatsikringer.

Det er utført el.tilsyn i 2024 iflg eier og alle avvik er lukket.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer fra elektriker på alt arbeid eier har gjort i sin eie tid.

Dette ligger i boligmappa.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Åpen kobling til strøm til panelovn i 1.etg
Åpen koblingsboks i tak i gang i u.etg.

Det er hul i el.skap som ikke er blendet.

Disse avvikene må lukkes.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere i alle etasjer.

Brannslukningsapparat er plassert i gang.

1. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier har utført ny drenering rundt sin del av boligen i 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende topplst på drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur plassert på betongbankett.

Det er i den nederste kjelleren senket gulv til bunn av banketten før det er støpt ett gulv.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er områder med synlig sprekker på grunnmur/bankett og betonggulv i nederste kjeller.

Oppstått pga tidligere setninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

TG 0 Terrengforhold

Tomten skråner mot sør.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig vann-/avløp via private stikkledninger, disse er felles for disse 4 rekkehusene.

Rørene er fra 1970

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Eier opplyser om at det ved to tilfeller er oppstått tette avløpsrør i hennes eie tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må medregnes utskiftning av utvendig stikkledninger med tiden.

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

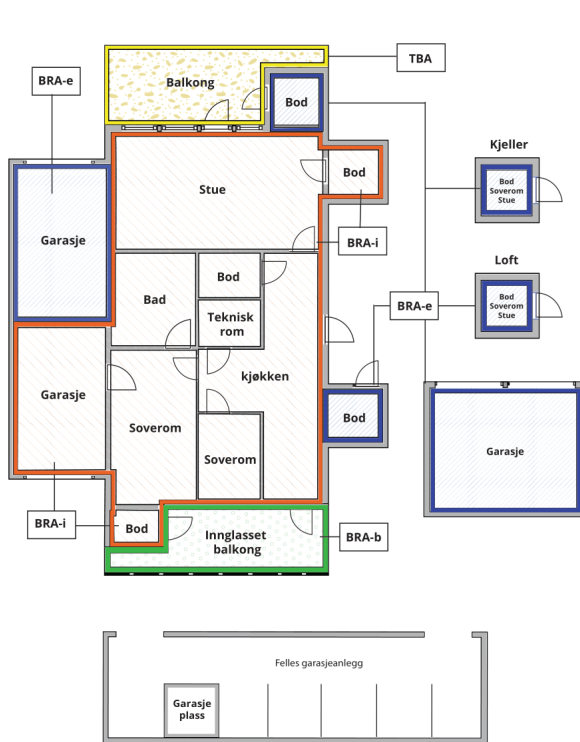
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	21			21	
2.etasje	32			32	9
1.etasje	21			21	4
U.etasje	32			32	26
Kjeller	18			18	
SUM	124				39
SUM BRA	124				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue		
2.etasje	Kjøkken, Stue		
1.etasje	Gang, Soverom		
U.etasje	Gang, Bad, Soverom, Vaskerom		
Kjeller	Soverom		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.

Den nederste kjelleren er ikke målverdig areal pga takhøyde under 1,9m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegningene som er frelagt stemmer ikke med planløsning i u.etg og kjeller for denne boligen.

Det er trolig ikke utført noe bruksendring på kjellerom som er omgjort til soverom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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)
Enebolig	124	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Jane Helen Strøm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	68	62		0	98.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Næringsrødveien 22D

Hjemmelshaver

Strøm Jane Helen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Næringsrødveien 22D ligger plassert på Gimle/Næringsrød i Halden kommune.
Utsikt mot nærområdet og gode solforhold.
Området anses å være barnevennlig.
Kort vei til barne-/ungdomskole, ishall, butikker og marka.
10 km til E6.
3,5 km til Halden sentrum

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Søndre Næringsrød
Eiendommen er regulert til boligformål.

Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Avsatt til: Bebyggelse og anlegg, Nåværende

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, terrasse og gressplen.

Tomten er stort sett fellesareal.
Det er kun bebyggelsen og en liten del av tomten mot nordøst og sørvest som tilhører boligen.

Tinglyste/andre forhold

1970/3299-1/2 ERKLÆRING/AVTALE
22.09.1970 BESTEMMELSE OM SAMVIRKE VEDKOMMENDE VERTIKALT DELT BOLIG.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 492 900	2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 510 000	2013

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg	8028367	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	16.12.1967		Gjennomgått	8	Nei
Egenerklæringsskjema	31.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kommunale avgifter	03.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GM5480>

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