

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Brattskottveien 10 B, 1769 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 168, bnr. 167, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 04.08.2025

Rapportdato: 20.08.2025

Oppdragsnr.: 13324-1654

Referansenummer: QB6065

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



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.

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, samt verditakster på næringseiendommer.

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 tømrer og som faglig og daglig leder.

Levering av takserings tjenester siden 2015, fra 2020 har dette vært full stilling.

Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev fra 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 fuktøk.

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

Rekkehus - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med papp. Det er montert solcelleanlegg på deler av taket. Innfesting av dette ikke synlig.
Takrenner og nedløp av stål.
Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk 20 + 5 cm i følge dokumentasjon fra entreprenør og kledd på utside med stående malt bordkledning.
Takkonstruksjonen er utført med prefabrikkerte takstoler, med pulttak form. Det er ikke noen inspeksjons mulighet på innside.
Vinduer har malte trekarm og 3 lags energi glass.
Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarm.
Balkongdør har malt dørblad med 3 lags energi glass og malt trekarm.
Terrasse er oppført med Royal impregnerte materialer.
Det tilhører utvendig bod og carport til seksjonen.
Boden er uisolert og er oppført på ringmur og har støpt gulv.
Gulv i carport er støpt.
Det er installert lader for bil ved carporten.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er klistet vinyl på gulv i alle rom.
På vegger og himlinger er det malte gipsplater.
Gulvkonstruksjon er utført som støpt plate på mark, isolert med 35cm.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og bilde dokumentasjon foreligger.
Det er montert vedovn tilkoblet stålrørs pipe.
Innvendige dører har malte slette dørblad og malte trekarm med flat terskel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Gjeldende forskrift er 2017, det er innhentet dokumenter i forbindelse med uavhengig kontroll.
Det er fliser på vegger på underlag av Litexplater, malte gipsplater i himlingen.
Det er fliser på gulvet på betong underlag med vannbåren varme.
Det er generelt lite fall til sluket å gulvet, men det er fall til sluket.
Lokalt i nedsenket dusjnise er det godt fall.
Det er plastsluk i rommet, tetteskikt er utført med smøremembran som er kontrollert og godkjent i forbindelse med uavhengig kontroll.
Synlig slukmansjett under klemring i sluket.
Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glass dører, servant i heldekkende porselens plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog og veggmontert toalett med innbygget vannsisterne.
Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren.
Det ble tatt hull i vegg fra tiliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise tegn til fukt eller skader.
Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.

Vaskerom

Gjeldende forskrift er 2017, det er innhentet dokumenter i forbindelse med uavhengig kontroll.
Det er malte plater på vegger og himlingen.

Det er fliser på gulv på betong underlag med vannbåren varme. Det er 20mm fall til sluket, målt fra gulv i hjørne ved døren. Utgjør ca 1:100

Det er plastsluk i rommet, tetteskikt er utført med smøremembran som er kontrollert og godkjent i forbindelse med uavhengig kontroll.
Synlig slukmansjett under klemring i sluket.
Rommet er utstyrt med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.
Rommet fungerer også som teknisk rom, varmepumpe med integrert varmtvannsbereder og ventilasjonsanlegg er plassert i rommet.
Fordelerskap for gulvvarme og tappevann er også plassert i rommet.
Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren.
Hulltaking ikke foretatt, det er montert skapinnredning på motsatt side av aktuell vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har folierte fronter og skrog, laminat benkeplate med kompositt vask, ett greps sort blandebatter.
Det er installert oppvaskmaskin, vannstoppesystem, stekeovn, microovn, kjøl/fryseskap, induksjon koketopp og komfyrvakt.
Sotet glassplate på vegg over benkeplate ved koketopp og vask.
Det er kjøkkenventilator med avkast over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, besikket i fordelerskap. Drenering fra skap ført ned til gulv med sluk.
Avløpsanlegget er utført med plastrør.
Boligen har balansert ventilasjon med aggregat integrert i varmepumpen.
Det er installert en avtrekks varmepumpe som for øvrig driftes elektrisk.
Anlegget har integrert varmtvannsbereder.
Boligen har vannbåren varme i gulv i alle rom.
400 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer, anlegget har 40A hovedsikring og 12 underkurser hvorav 1 stk 25A, 2 stk 16A og 9 stk 15A kurser.
Det er installert røykvarsler og slukkeutstyr i boligen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Det er ikke lagt noe drenering da dette er ikke nødvendig med denne type byggegrunn og plate på mark.
Grunnmur er utført med isoporelementer som er fylt med betong, ukjent fundamentering.
Støttemur er oppført med granittblokker.
Eiendommen ligger i et område som skråer noe mot sør og sørøst.
Tomten rundt og inntil boligen er planert slik at det er flatt med litt fall vekk fra grunnmuren.
Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør, tilkoblet kommunalt anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

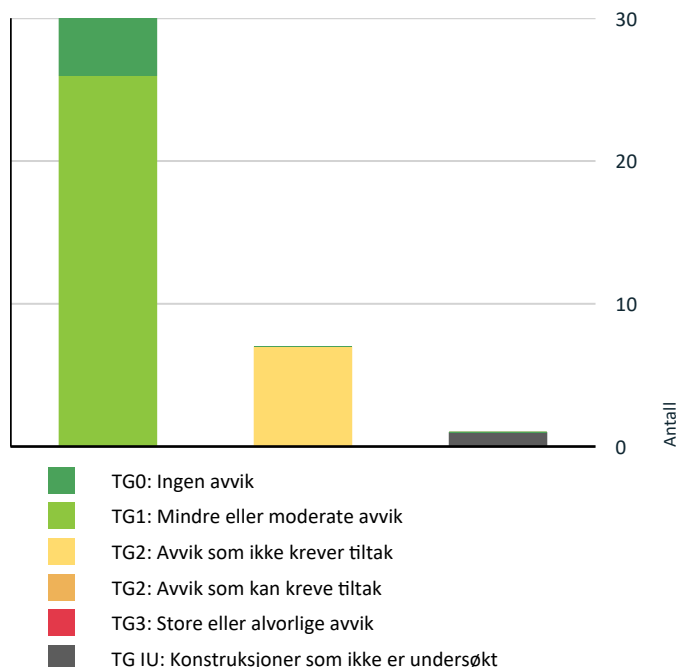
Rekkehus

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

Tegninger stemmer godt med faktiske forhold.

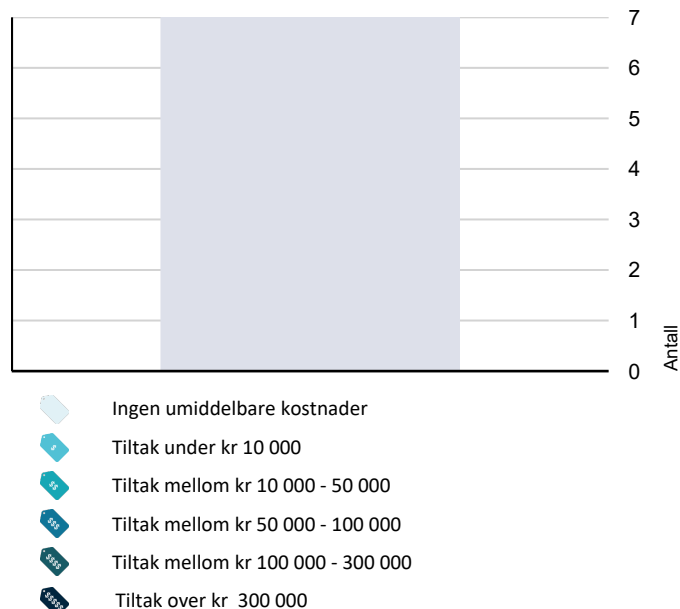
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå og på taket. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.
Det er innhentet dokumentasjon på uavhengig kontroll på våtrom.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2022

Kommentar

Ferdigattest utstedt 12.6.2024

Standard

Boligen har en normal god standard for byggeåret.

Vedlikehold

Boligen er oppført i 2022

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med papp. Det er montert solcelleanlegg på deler av taket. Innfesting av dette ikke synlig.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk 20 + 5 cm i følge dokumentasjon fra entreprenør og kledt på utside med stående malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er kort avstand fra underkant av bordkledningen ned til terrasse gulvet. Avviket medfører økt risiko for skade på kledningen og løsningen krever økt behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påse at det blir utført jevnlig vedlikehold av kledningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er utført med prefabrikkerte takstoler, med pulttak form. Det er ikke noen inspeksjons mulighet på innside.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke mulig å se hvordan lufting av konstruksjonen er i varetatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Innhent dokumentasjon/detalj tegninger som viser dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer

Vinduer har malte trekarmen og 3 lags energi glass.

TG 2 Dører

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmen.

Balkongdør har malt dørblad med 3 lags energi glass og malt trekarm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørene har noe bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler utbedring med maling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ytterdør



Ytterdør



Balkongdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er oppført med Royal impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er gulvbord med sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke behov for tiltak på kort sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sprekk i gulvbord

TG 1 Andre utvendige forhold

Det tilhører utvendig bod og carport til seksjonen.
Boden er uisolert og er oppført på ringmur og har støpt gulv.
Gulv i carport er støpt.
Det er installert lader for bil ved carporten.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Det er klikk vinyl på gulv i alle rom.
På vegger og himlinger er det malte gipsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon er utført som støpt plate på mark, isolert med 35cm.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og bilde dokumentasjon foreligger.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er montert vedovn tilkoblet stålrørs pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at ovn kan stå så nært vegg uten brannmur.
Ovn er ikke tilkoblet tilluft, det kan medføre problemer med dårlig trekk og spesielt i oppfyringsfasen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhente dokumentasjon på godkjent montering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avstand til vegg



Ikke tilkoblet tilluft

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører har malte slette dørblad og malte trekarmer med flat terskel.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Gjeldende forskrift er 2017, det er innhentet dokumenter i forbindelse med uavhengig kontroll.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger på underlag av Litexplater, malte gipsplater i himlingen.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på betong underlag med vannbåren varme. Det er generelt lite fall til sluket å gulvet, men det er fall. Lokalt i nedsenket dusjnise er det godt fall.

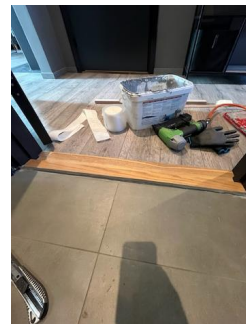


ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk i rommet, tetteskikt er utført med smøremembran som er kontrollert og godkjent i forbindelse med uavhengig kontroll. Synlig slukmansjett under klemring i sluket.



Oppkant ved dørterskel

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glass dører, servant i heldekkende porselens plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog og veggmontert toalett med innbygget vannsisterne.



Drensåpning for innbygget toalettsisterne.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

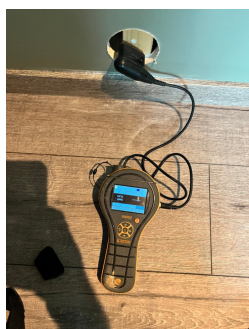
Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

Generell

Gjeldende forskrift er 2017, det er innhentet dokumenter i forbindelse med uavhengig kontroll.

ETASJE > VASKEROM

📌 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malte plater på vegger og himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke dokumentert at det er benyttet våtromsmaling/system på vegger i våtsone på rommet-

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > VASKEROM

📌 TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på betong underlag med vannbåren varme. Det er 20mm fall til sluket, målt fra gulv i hjørne ved døren. Utgjør ca 1:100



ETASJE > VASKEROM

📌 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet, tettesjikt er utført med smøremembran som er kontrollert og godkjent i forbindelse med uavhengig kontroll. Synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Rommet fungerer også som teknisk rom, varmepumpe med integrert varmtvannsbereder og ventilasjonsanlegg er plassert i rommet. Fordelerskap for gulvvarme og tappevann er også plassert i rommet.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren.

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt, det er montert skapinnredning på motsatt side av aktuell vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har folierte fronter og skrog, laminat benkeplate med kompositt vask, ettgreps sort blandebatteri.

Det er installert oppvaskmaskin, vannstoppesystem, stekeovn, microovn, kjøøl/fryseskap, induksjon koketopp og komfyrvakt.

Sotet glassplate på vegg over benkeplate ved koketopp og vask.



Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, besiktiget i fordelerskap. Drenering fra skap ført ned til gulv med sluk.



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det ble ikke funnet innvendig stakeluke på anlegget, dette medfører ekstra arbeid om anlegget går tett ved at utstyr må demonteres for å komme til å stake. Det kan være mulig å stake fra sluker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men det bør undersøkes om løsningen er tilstrekkelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig spylepunkt for avløpsanlegget.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat integrert i varmepumpen.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Det er installert en avtrekks varmepumpe som for øvrig driftes elektrisk.
Anlegget har integrert varmtvannsbereider.

TG1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme i gulv i alle rom.

TG1 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.

400 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer, anlegget har 40A hovedsikring og 12 underkurser hvorav 1 stk 25A, 2 stk 16A og 9 stk 15A 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.

2022

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer på det elektriske anlegget og på solcelleanlegget.

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 DLE har ikke utført kontroll på anlegget da det er nytt.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Nei

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er installert røykvarslere og slukkeutstyr i boligen

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Det er ikke lagt noe drenering da dette er ikke nødvendig med denne type byggegrunn og plate på mark.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er utført med isoporelementer som er fylt med betong, ukjent fundamentering.

TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemur er oppført med granittblokker.

TG 0 Terengforhold

Eiendommen ligger i et område som skråer noe mot sør og sørøst. Tomten rundt og inntil boligen er planert slik at det er flatt med litt fall vekk fra grunnmuren.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør, tilkoblet kommunalt anlegg.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	3 300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 300 000
------------------------------------	------------	------------------

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 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	66	5		71	17
SUM	66	5			17
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken	Utvendig bod	

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer godt 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?

☐ 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)
Rekkehus	66	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Jørn Thunem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	168	167		2	4802.9 m ²	Matrikkel	Eiet

Adresse

Brattskottveien 10 B

Hjemmelshaver

Thunem Andrea Vestavik

Kommentar

Boligselskap

Sameiet Brattskottveien
10-16

Eierandel

1 / 16

Forretningsfører

Habo

Organisasjonsnr

933134075

Felles formue

Kr. 6 703 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Brattskott, som er et populært og familievennlig boligområde ca 5 minutters kjøring sør for Halden sentrum.

Kort avstand til barnehage, Kongeveien barneskole og Risum ungdomsskole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i reguleringsplan med planid G-613 gjeldende fra 29.9.2005 og bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035.

Om tomten

Tomten er stor og opparbeidet med plen og asfalterte kjørearealer/parkering.
Tomten er felles.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 890 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest	12.06.2024		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	08.02.2022		Gjennomgått	4	Nei
Reguleringsplaner	29.09.2005		Gjennomgått	6	Nei
Situasjonskart	17.01.2022		Gjennomgått	1	Nei
Eiendoms kart	24.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkel rapport	24.06.2025		Gjennomgått	11	Nei
Forretningsfører/boligopp lysninger	24.06.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2025	

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 oppstas 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/QB6065>

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