

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Divisjonsveien 11, 1769 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 166, bnr. 109

 Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m<sup>2</sup> BRA-i: 131 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.04.2025

Rapportdato: 23.04.2025

Oppdragsnr.: 19972-1783

Referansenummer: UM6585

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. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## 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 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 • tilleggsgbygg 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 over 2 plan med integrert garasje beliggende på Riskollen i Halden kommune.  
Felles tomt opparbeidet med asfalterte gårdsplasser/internveier, gressplen og terrasser.  
Mark terrasse mot vest og takterrasse både mot vest og øst.

Innvendig innehar boligen en god stand.  
Lite brukslitasje på innvendig overflater.

Utvendig fasader fremstår i god stand.

## Rekkehus - Byggeår: 2023

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv:  
Boligen er fundamentert på fylte masser på fjellgrunn  
Ringmurselementer og armert betonggulv isolert med isopor.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader:  
Bærendekonstruksjon av isolert bindingsverk utvendig kledd med liggende og stående trekledning.

Takkonstruksjon med yttertak:  
Saltak oppbygd med takstoler. Utvendig tekket med betongtakstein på sløyfer/lekter.  
Takrenner og nedløp av stål.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags/2-lags isolerglass.  
Bygningen har isolert hovedytterdør med 2-lags isolerglass.  
Balkongdører med 3-lags isolerglass.

Mark terrasse mot vest og takterrasse både mot vest og øst.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig standard fra byggeåret i 2023.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Støpt betonggulv i 1.etg.

Boligen har isolert stålpipeline.  
Vedovn plassert i stue.

Trapp med heltre trinn og malte trevanger/rekkverk.

Innvendig har boligen 1-speils innerdører.  
Det er slette dører med brann-/lydklassifisering i garasje og bod.

Skyvedørsgarderobe med innredning.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg  
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Rommet har innredning med nedfelt servantinnredning, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.  
Drenering fra innebygd systerne.  
Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling.

Tilluft via luftespalte under dørblad.

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

### Bad 2.etg

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Tilluft via luftespalte under dørblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tek.rom.  
Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate.  
Flisplater på vegg over benk.  
Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.  
Kjøkkenet innehar en normal standard.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er avløpsrør av plast.  
Varmtvannstanken er på 167 liter plassert på teknisk rom.

Boligen har balansert ventilasjon.  
Aggregat er plassert på teknisk rom.

Det er montert markise på takterrasse mot vest og screens på stuevinduer mot vest.

Skjult elektrisk anlegg i boligen.  
El.skap er plassert i bod i 1.etg.  
40A hovedsikring og 15 fordelingskurser på 25A/13\*15A/10A med automatsikringer.  
Anlegget er fra byggeåret.

Røykvarsler i begge etasjer.  
Brannslukningsapparat i gang.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Rekkehus

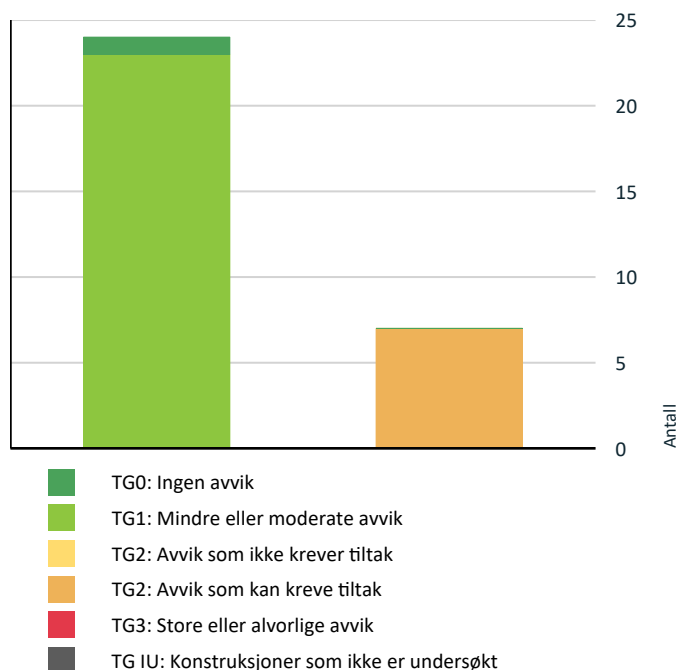
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Eier har montert en dør med brann-/lyd klassifisering slik at det blir innvendig tilkomst fra gang inn til bod og videre inn til garasjen.

Boden vil derfor fungere som en sluse.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

## Rekkehus

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

### Byggeår

2023

### Standard

Boligen innehar en standard fra byggeåret.

### Vedlikehold

Fremstår i god stand både innvendig og utvendig.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags/2-lags isolerglass.

### TG 1 Dører

Bygningen har isolert hovedytterdør med 2-lags isolerglass.  
Balkongdører med 3-lags isolerglass.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mark terrasse ble utvidet i 2023.  
Store deler av takterrasse mot vest er overbygd.  
Takterrasse over deler av garasje mot øst.  
Rekkverk av glass og aluminium med høyde over 1 meter.

## INNVEDIG

### TG 2 Overflater

GULV: Laminat, fliser og belegg.  
VEGG: Malte slette vegger og baderomsplater.  
TAK: Malte slette himlinger.  
Innvendig standard fra byggeåret i 2023.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i etasjeskille ved trappehull.

I garasjen er det ikke utført noe fuktsikker oppkant.  
Veggkonstruksjonen er ført ned til betonggulv og det er kun limt på en plastlist rundt kanten.  
Dette er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktighet ved parkering av bil i garasjen ved visse værforhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre lokale utbedringer ved etasje skille ved trappehull.

Løsningen i garasjen er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktighet.  
Det må derfor utvises forsiktighet ved parkering av bil som er fuktig eller snødekt i garasjen.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Støpt betonggulv i 1.etg.

Utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.  
På det ene soverommet i 1.etg er det målt 10mm retningsavvik.  
På de øvrige rommene er retningsavvikene målt mellom 3-8mm.

Det anses ikke som vesentlig skjevheter.

### TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

#### Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å innhente dokumentasjon på at tiltak mot radon er utført.

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålppe.  
Vedovn plassert i stue.

### TG 1 Innvendige trapper

Trapp med heltre trinn og malte trevanger/rekkverk.  
Rekkverk på side og håndløper mot vegg.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen 1-speils innerdører.  
Det er slette dører med brann-/lydklassifisering mellom garasje og bod, samt mellom bod og gang.

### TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med innredning.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD



# Tilstandsrapport

## Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

### 1.ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplater er ufullstendig fuget i skjøter i våtsonen i dusjen og ved servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette medfører til at det er fare for at platene kan bli utsatt for skadelig fukt i skjøtene.

Dette vil da forkorte den forventede levetiden til baderomsplatene og medfører til fuktskader på disse baderomsplatene over tid.

Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på disse områdene på befaringsdagen.

Fuging av skjøtene til platene må derfor forbedres.



### 1.ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8mm på nedsenket dusjsone på det minste. Det er utført lokalt fall forhold på 1:50 i nedsenket sone.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Vanntett terskel er ikke hevet 15mm over topp sluk, krav om dette etter TEK17.

Siden det ikke er 1:100 fall på hele gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

Utføre utbedringer av vanntett terskel slik at det ikke er fare for at lekkasjevann kan renne ut av døren ved en vannlekkasje på baderommet.



### 1.ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

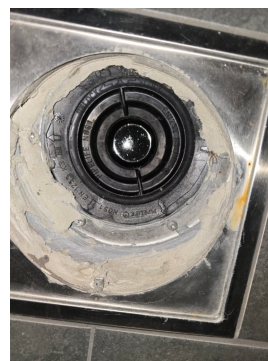
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig klemt membranmansjett i sluket.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



### 1.ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servantinnredning, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Drenering fra innebygd sistene.

### 1.ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling. Tilluft via luftespalte under dørbblad.

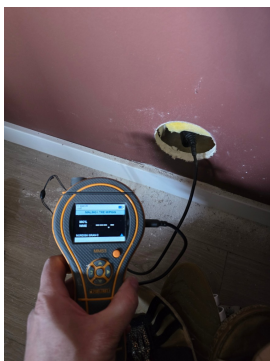
### 1.ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom.

Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.



## 2.ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er avvik:

Baderomsplater er ikke tilstrekkelig fuget i skjøter i våtsonen, samt på et område i bunn av plater i dusjsonen.

Vindu er plassert i våtsonen til dusj, men siden det er montert glassdører er det begrenset med muligheter for at vindu blir fuktutsatt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette medfører til at det er fare for at platene kan bli utsatt for skadelig fukt i skjøtene.

Dette vil da forkorte den forventede levetiden til baderomsplatene og medfører til fuktskader på disse baderomsplatene over tid.

Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på disse områdene på befaringsdagen.

Fuging av skjøtene til platene må derfor forbedres.



## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16, dvs 1:50 lokalt fall til sluk. Vanntett terskel er hevet over 15mm.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegg er klemt i sluket.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".



## 2.ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det fremstår som det er brukt en innebygd systerne med safety bag løsning.

### 2. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.  
Tilluft via luftespalte under dørblad.

### 2. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tek.rom.  
Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate.  
Flisplater på vegg over benk.  
Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl-/frysenskap.  
Kjøkkenet innehar en normal standard.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på teknisk rom.  
Automatisk vannstopper i benkeskap på kjøkkenet.

## ! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.  
Aggregat er plassert på teknisk rom.  
Eier opplyser om at det skiftes filter 2 ganger årlig.

## ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 167 liter plassert på teknisk rom.

## ! TG 1 Andre installasjoner

Det er montert markise på takterrasse mot vest og screens på stuevinduer mot vest.

## ! 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 elektrisk anlegg i boligen.  
El.skap er plassert i bod i 1.etg.  
40A hovedsikring og 15 fordelingskurser på 25A/13\*15A/10A med automatsikringer.  
Anlegget er fra byggeåret.

Eier opplyser om at det ble utført el.tilsyn av netteier i 2024.

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?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det foreligger samsvarserklæring.**

### 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**

# Tilstandsrapport

## ! 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.*

Røykvarsler i begge etasjer.  
Brannslukningsapparat i gang.

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

# 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

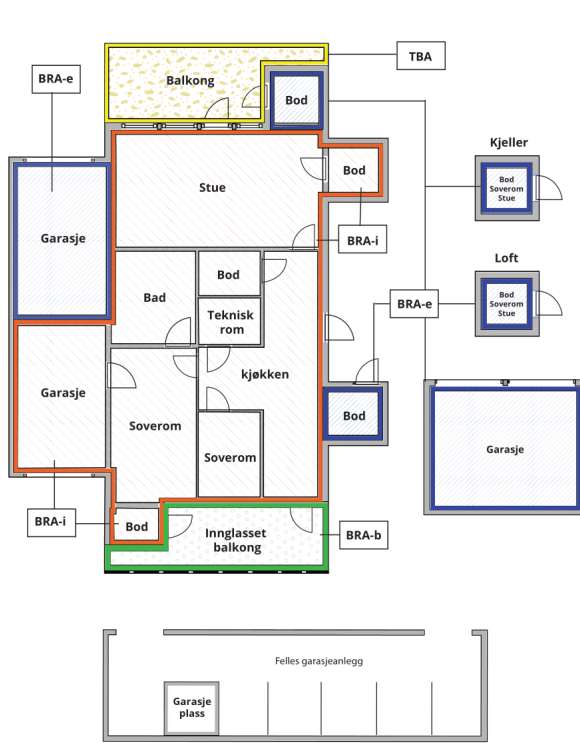
## Hva er måleverdig areal?

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.



|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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

## Rekkehus

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.etasje       | 71                            |                             |                           | 71  | 26                              |
| 2.etasje       | 60                            |                             |                           | 60  | 14                              |
| <b>SUM</b>     | <b>131</b>                    |                             |                           |     | <b>40</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>131</b>                    |                             |                           |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                            | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|----------|-------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1.etasje | Vindfang, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Bod, Garasje |                             |                           |
| 2.etasje | Stue, Kjøkken, Soverom, Gang, Teknisk rom, Bad        |                             |                           |

### Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Eier har montert en dør med brann-/lyd klassifisering slik at det blir innvendig tilkomst fra gang inn til bod og videre inn til garasjen.  
Boden vil derfor fungere som en sluse.

### 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) |
|----------|------------|------------|
| Rekkehus | 106        | 25         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede          | Rolle         |
|-----------|--------------------|---------------|
| 10.4.2025 | Håvard Hoff-Hansen | Takstingeniør |
|           | Berit Østensvig    | Kunde         |
|           | Jan Freddy Sørby   |               |

### Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal     | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------|----------------------------|------------|
| 3101 HALDEN | 166  | 109  |      | 0    | 2368.4 m² | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Divisjonsveien 11

#### Hjemmelshaver

Riskollen 1 Borettslag

### Andelsobjekt

| Boligselskap             | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|--------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| 6/RISKOLLEN 1 BORETTSLAG | 929593855 | 6         | HABO             | Østensvig Berit           |

### Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Andel fellesformue   | Andel fellesgjeld       |
|--------------|----------------------|-------------------------|
| 6            | 18 901    31.12.2024 | 1 995 000    31.12.2024 |

### Årsregnskap

|                      |         |                                       |              |
|----------------------|---------|---------------------------------------|--------------|
| Regnskapsår          | 2024    | Samlet aksjekapital:                  | 100 000      |
| Omløpsmidler:        | 163 210 | Samlet innskuddskapital:              | 100 000      |
| Kortsiktig gjeld (-) | -       | Langsiktig gjeld (+):                 | + 37 860 000 |
| Disponible midler:   | 152 930 | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | 37 960 000   |

#### Kommentar



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i boligområde på Riskollen i Halden kommune.  
Gode solforhold på eiendommen.  
Kort vei til barne- og ungdomsskole.  
Fine turmuligheter i nærområdet med Fredriksten festning og golfbane.  
2 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: Rishaughøgda  
Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.

Kommuneplanens arealdel 2023-2035.  
Bebyggelse og anlegg, Nåværende

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalterte gårdsplasser/internveier, gressplen og terrasser.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 1 995 000 | 2023 |

## Forsikring

| Selskap               | Avtalenr | Type      | Forsikringssum | Årlig premie |
|-----------------------|----------|-----------|----------------|--------------|
| Gjensidige Forsikring | 91892379 | Fullverdi |                |              |
| Kommentar             |          |           |                |              |



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse            | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring          | 01.04.2025 |           | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Tegninger              | 08.10.2020 |           | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Årsmelding 2024        | 13.04.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Vedtekter              | 21.03.2024 |           | Gjennomgått | 8     | Nei     |
| Megleropplysninger     | 01.04.2025 |           | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Kommunale opplysninger |            |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 23.04.2025 |           |

# 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 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/UM6585>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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