



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hjortsbergveien 46 , 1784 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 98, bnr. 53

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 19972-1961

Eiendomsverdi ref nr: RA2059

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard
Hansen**
Ingeniør og takstmann

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan beliggende i Hjortsbergveien i Halden kommune.

Eiet tomt opparbeidet med stenlagt gårdsplass, gressplen, busker, trær, gjerde, støttemurer, terrasse og basseng.

Utvendig er boligen malt i 2025.

Det er stedvis områder med behov for vedlikehold og utbedringer.

Innvendig er det utført nytt badrom i 2.etg i 2022.

Samt at det er utført overflate maling over tid.

Boligen innehar en normal standard.

Enkel garasje med boddell plassert på eiendommen.

Det er innredet rom i 2.etg på garasjen.

Stedvis behov for vedlikehold og utbedringer.

Enebolig - Byggeår: 1906

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Det er asfalt basert undertak mot nord.

Utført takfornyning i 2023.

Takshingel på overbygd inngangsparti og bod.

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse på den eldste delen.

Tilbygget er utført med bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning fra ca 1990 på den eldste delen av boligen.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med over-/underligger på den eldste delen.

Lukket takkonstruksjon pga høy himling på den tilbygde delen.

Det er isolert med sagmøl på loftet.

Valmet overbygd inngangsparti.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1991.

Varevindu på boden i 1./2.etg og vaskerom.

Bygningen har isolert hovedytterdør med 2-lags isolerglass fra 2007.

Doble balkongdør med glassfelt av 2-lags isolerglass.

Terrasse oppført i trekonstruksjon.

Det ble skiftet terrassebord på deler av terrassen i 2021, eier opplyste om at det ble utført oppretting der hvor det var behov.

Montert glassrekkverk i ettertid, det ble samtidig utført noe utbedringer av undersøttelsen på dette området.

Den delen som er lengst mot huset er utført som en mark terrasse.

Det er betongtrapp med fliser ved inngang.

Granittrapp i terrenget mot sør.

Det er utført en overbygd uteplass utenfor kjøkkenet mot sør.

Utført i trekonstruksjon og taket er tekket med teglstein og plastplater.

Det er murt opp en utepeis.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen innehar en normal standard.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe.

Feieluke er plassert i 2.etg.

Sotluke er plassert på soverom i 1.etg.

Vedovn plassert i stue og kjøkken.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er et lite kjellerrom med lav høyde mot sørvest.

Boligen har malt tretrapp med rekkverk på en side.

Trappen har en eldre standard.

Innvendig har boligen malte heltre dører med speil.

Skyvedørgarderobe med innredning i gang i 2.etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser og malte slette vegger. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er synlig klemt membranmansjetter i sluket.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjhjørne.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dørblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.

Vaskerom

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har benkeplate med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering og luftespalte under dørblad.

Det er inspeksjonsluke på baderommet mot vaskerommet.

Hulltakning er derfor ikke nødvendig å utføre.

Ingen utslag på skadelig fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med heltre profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Fliser på vegg over benk.

Frittstående kjøøl-/fryseskap.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Fliser på vegg over benk.

Kjøkkenet har en eldre standard, men det er modernisert ved maling i senere tid.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Eldre toalett rom med fliser på gulv og glassfiberstrie på vegger.

Innredet med utslagskum og frittstående toalett.

Utlufting via ventil på yttervegg og tilluft under dørblad.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør.
Det er avløpsrør av plast på de områdene var rørene er synlige.
Ukjent avløpsrør der konstruksjon er lukket.

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker på yttervegg og friskluftsventiler.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Luft-til-luft varmepumpe på kjøkkenet fra 2013.

Skjult og åpent elektrisk anlegg.

El.skap er plassert i bod i 2.etg.

50A hovedsikring og 13 fordelingskurser på

40A/20A/4*16A/2*13A/5*10A med automatsikringer.

Det er utført el.kontroll i september i 2025, det ble da ikke avdekket avvik.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og teglstein.

Tilbygg er av lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer er av betong/lettklinkerblokker.

Det er også utført en levegg mot vest.

Tomten skrâner mot sør.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Røykvarsler i begge etasjer.

Brannslukningsapparat i begge etasjer.

Radonmålinger er ikke utført og boligen er ikke utført med radonsperre.

Utvendig tretrapper uten rekkverk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er noe mindre endringer på planløsningen i 2.etg i forhold til hva som ble byggemeldt i 2004.

Men ingen søknadspliktige tiltak.

Det foreligger godkjennelse på bassenget og terrasse i fra 2003, men det foreligger ikke tegninger kun situasjonskart. Så usikkert om dette gjelder alle terrassene på eiendommen mot sør.

Det er ikke fremlagt ferdigattest på tilbygg og terrasse/basseng arbeidet.

Garasje

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

Garasjen er tegnet som en dobbel garasje, men har blitt utført som en enkel garasje med bod.

Det er innredet rom i 2.etg, men dette arealet er kun godkjent som bod/lager.

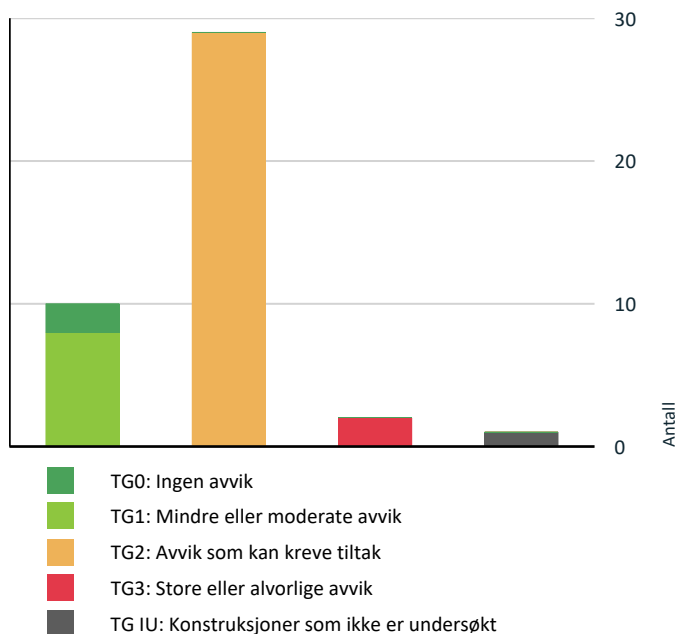
Loftet er bygget større enn det som er godkjent på tegninger.

Loftet er ikke godkjent som målverdig areal på de byggemeldt tegningene.

Det er ikke fremlagt ferdigattest på oppføringen av garasjen.

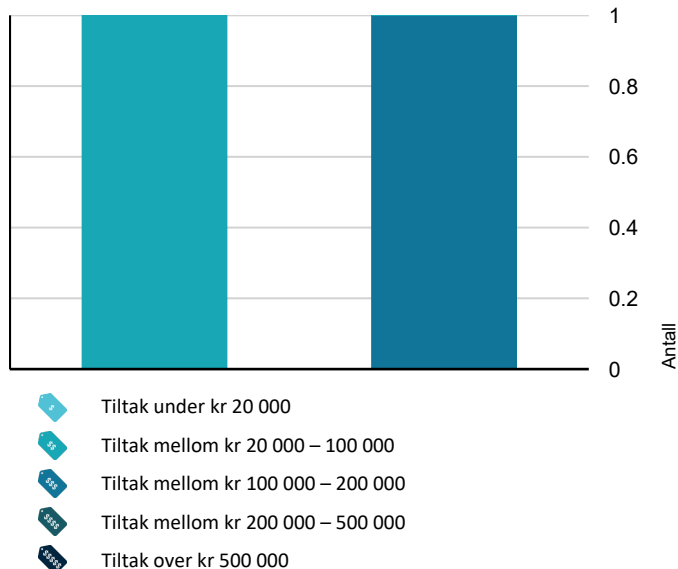
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|---|-----------------------------|
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Andre tomteforhold | Gå til side |
| ! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
| ! Kjøkken > 1.etasje > Grovkjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
| ! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | Gå til side |
| ! Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Ventilasjon | Gå til side |
| ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1906

Kommentar

Anvendelse

Standard

Boligen har en normal standard innvendig.

Vedlikehold

Utvendig er det stedvis noe vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

2004

Tilbygg

Tilbygg mot øst

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Den er lagt i 2003 iflg tidligere salgsannonse.

Det er asfalt basert undertak mot nord.

Utført takfornyning i 2023.

Taket er besiktiget fra taketfoten mot nord.

Takshingel på overbygd inngangsparti og bod.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder på taktekket med betongtakstein.

Ingen umiddelbart behov for tiltak utbedringer, men konstruksjonen må holdes under oppsikt.

Takshingel fremstår i dårlig stand og det er registrert er groing/mose på taket.

Behov for å skifte dette taktekket.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å overvåke tilstanden på betongtaksteinen og undertaket jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Takshingelen på inngangspartiet og boden bør skiftes ut, da denne fremstår i dårlig stand og det er registrert groing/mose på taket. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjoner.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Det er avvik:

Takrenner, nedløp og beslag er fra samme tid som taktekket. Det er ikke montert takrenner på inngangsparti.

Manglende utkast på nedløpsrør mot nord, medfører til større fuktbelastning på trekledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør monteres takrenner på inngangspartiet og utkast på nedløpsrør mot nord for å redusere fuktbelastning på trekledning.

Videre bør tilstanden på eksisterende takrenner, nedløp og beslag følges opp, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader og lekkasjer fra takrenner.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse på den eldste delen. Tilbygget er utført med bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning fra ca 1990 på den eldste delen av boligen. Hele boligen ble malt i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er områder med begrenset lufting i bunn av trekledning. Noen områder med tørkesprekker i endevend på trekledning.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av trekledningen ved neste utskifting av trekledning, for å unngå opphopning av fukt og redusert levetid på kledningen. Manglende lufting kan føre til fuktskader i veggkonstruksjonen over tid.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med over-/underligger på den eldste delen. Lukket takkonstruksjon pga høy himling på den tilbygde delen.

Det er isolert med sagmøl på loftet.

Valmet overbygd inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Det er avvik:

Synlig områder hvor det tidligere har vært fuktinnslag, ingen utslag på fuktighet der hvor det ble utført stikkmålinger på befaringsdagen. Det er registrert områder med noe nedbøyninger i den gamle takkonstruksjonen.

Det fremstår som det er skader i undertaket på overbygd inngangsparti. Dette må avdekkes ved utskiftning av taktekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke områdene med fuktskjolder for å avdekke om det blir endringer over tid, slik at det unngås følgeskader på bygget hvis det oppstår nye lekkasjer.

Ingen behov for utbedring av nedbøyninger med hensyn til omfanget.

Det må forventes å utføre utbedringer av takkonstruksjon ved inngangsparti ved utskiftning av taktekket.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1991. Varevindu på boden i 1./2.etg og vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Eier opplyser om at det ved noen tilfeller har vært fuktinnslag ved vindu på soverom i 2.etg.

Varevindu i bodene og vaskerom har alder og tilstand som tilsier at det må skiftes.

De værutsatte vinduene mot øst og sør har fuktskader og utvendig værslitasje.

Vanskelig å åpne/lukke vindu på soverom mot øst i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduene bør gjennomgås og utbedres for å sikre at de kan åpnes og lukkes som normalt.

Varevinduer i bodene og på vaskerom bør skiftes grunnet alder og tilstand.

Værutsatte vinduer mot øst og sør bør utbedres eller eventuelt skiftes på grunn av fuktskader og værslitasje.

Fuktinnslag ved vindu på soverom i 2. etasje bør undersøkes nærmere og nødvendige tiltak iverksettes for å hindre videre fuktskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for ytterligere forringelse av vinduene, økt varmetap, inntrenging av fukt og potensielle følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har isolert hovedytterdør med 2-lags isolerglass fra 2007
Doble balkongdør med glassfelt av 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Det er registrert utvendig værslitasje og svelling på den ene balkongdøren til kjøkkenet.

Balkongdør i stuen har skader som gjør at det ene dørbladet ikke lukker tilstrekkelig.

Utvendig værslitasje og fuktskader på døren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Balkongdørene bør utbedres eller skiftes for å sikre tilstrekkelig tetthet og funksjon, samt forhindre ytterligere fuktskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå varmetap, økt energiforbruk, og ytterligere skader på bygningsdeler som følge av fuktinntrengning.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse oppført i trekonstruksjon.

Det ble skiftet terrassebord på deler av terrassen i 2021, eier opplyste om at det ble utført oppretting der hvor det var behov. Montert glassrekkverk i ettertid, det ble samtidig utført noe utbedringer av undersøttelsen på dette området.

Den delen som er lengst mot huset er utført som en mark terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hele terrassen i området ved bassenget fremstår som opprinnelig ufagmessig utført med hensyn til utførelse og fundamentering. Konstruksjonen er også underdimensjonert med hensyn til bjelkelaget. Dette har medført til områder med skjevheter og setninger i konstruksjonen.

Terrassene har generelt behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig vurdering av konstruksjonen, og nødvendige utbedringer må utføres for å sikre korrekt fundamentering og dimensjonering av bjelkelaget. på terrassen i området ved basseng. Tiltakene bør iverksettes for å hindre videre skjevheter, setninger og potensiell svikt i konstruksjonen, noe som kan medføre ytterligere skade på terrassen.

Generelt vedlikehold bør også utføres for å forlenge terrassens levetid.



Tilstandsrapport



TC 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er betongtrapp med fliser ved inngang.

Granittrapp i terrenget mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom, løse og skadet fliser ved inngang.

Råteskader på trappen ved inngang til kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedring av løse og skadde fliser ved inngangstrappen for å hindre ytterligere forverring, eksempelvis som følge av frostsprengning eller økt vanninntrengning.

Råteskader på trappen ved inngang til kjøkkenet bør utbedres og det er viktig med godt vedlikehold av konstruksjoen slik at ikke slike råteskader oppstår.



TC 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er utført en overbygd uteplass utenfor kjøkkenet mot sør. Utført i trekonstruksjon og taket er tekket med teglstein og plastplater. Det er murt opp en utepeis.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den overbygde uteplassen fremstår som ufagmessige utført. Det er synlig nedbøyninger i bærende konstruksjon. Samt at arbeidet med takkonstruksjon ikke fremstår som ferdigstilt. Områder med fukt-/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres fagmessig utbedring av bærende konstruksjon og takkonstruksjon for å sikre tilstrekkelig bæreevne og forhindre ytterligere nedbøyninger eller konstruksjonssvikt. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for skader og redusert levetid.



Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

GULV: Parkett, tregulv, laminat og fliser.
VEGG: Tapet, malte slette vegger, glassfiberstrie, brystning, panelplater og trepanel.

TAK: Malte slette tak og trepanel.
Boligen innehar en normal standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser om at det forekommer mus i boligen i perioder.
Tilfeller av skjeggkre i boligen.

Stedvis områder med knirk og svikt i gulv i boligen.
Slitt tregulv på grovkjøkkenet. Bruksslitasje på parkettgulv.

Skader på brannmur i gang i 2.etg.
Ufagmessige avslutning av panelplater i bod mot el.skap/sikring.
Skjøter på laminatgulv i gang og soverommene mot øst er ikke tilstrekkelig forskjøvet.
Sprekker i sparkler skjøter på slett tak i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å hindre mus , da dette kan medføre til skader på bygningsdeler.
I forhold til skjeggkre finnes det nå tiltak som kan utføres for å forhindre dette.

Skal øvrige avvik utbedres må det utføres lokale utbedringer/oppussing.



Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Det er på kjøkkenet målt retningsavvik på 25mm og 16mm i gang i 1.etg. I gang i 2.etg er det målt 32 mm i gang og 25mm på hovedsoverom. Noe mindre på øvrige rom.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Slike skjevheter bør utbedres dersom det er ønskelig å oppnå jevne gulv og redusere svikt og knirk i konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre er knirk og svikt i gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.
Feieluke er plassert i 2.etg.
Sotluke er plassert på soverom i 1.etg.
Vedovn plassert i stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Den ubrennbare platen strekker seg ikke 30cm ut fra vedovn i stuen eller på kjøkkenet.

Det er nærmere enn 30cm fra vedovn til brennbart materiale på kjøkkenet.

Det er registrert riss og krakkelering på maling på mur i stue, samt at det er avrenning fra feieluke i 2.etg.

Pipen har en eldre standard og røykrør må med tiden skiftes,.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildstedet.

Det bør monteres ildfast plate som dekker minst 30 cm ut fra vedovnene, og avstanden til brennbart materiale må økes til forskriftsmessig avstand for å redusere brannrisiko. Riss og krakkelering på mur bør utbedres for å hindre videre forringelse.

Avrenning fra feieluke i 2. etasje bør undersøkes nærmere og løsning på toppen av pipen må ses nærmere på.

Røykrør bør vurderes skiftet grunnet alder og slitasje, for å sikre trygg og forskriftsmessig bruk av ildstedet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er kun mulig å besikte deler av krypkjeller fra luke, siden luken har en liten dimensjon.

Det er et lite kjellerrom med lav høyde mot sørvest. Ingen tilkomst til krypkjeller under tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Det er avvik:

Det er registrert høye fuktverdier på trebjelkene i kjeller/krypkjeller. Dette oppstår pga fuktinnslag på grunnen og ikke tilstrekkelig utlufting av konstruksjonen.

Det er registrert spor etter borrebille på bjelkelaget i kjeller/krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinnslag og bedre utluftingen i krypkjelleren, for å unngå videre fuktskader og evt råteutvikling i trebjelkelaget .

Spør etter borebille bør følges opp med nærmere undersøkelser for å avklare om angrepet er aktivt, da dette kan medføre svekkelse av bærende konstruksjoner og økte vedlikeholdskostnader.

Begrenset adkomst gjør det vanskelig å vurdere tilstanden i hele krypkjelleren, noe som øker risikoen for skjulte skader. Det anbefales å gjøre luken til krypkjeller større slik at det blir lettere å inspisere hele krypkjelleren.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med rekkverk på en side. Trappen har en eldre standard.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte heltre dører med speil.

Vurdering av avvik:

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

Dør til hovedsoverom i 2.etg går i anslaget ved funksjonsprøving. Ødelagt håndtak på toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Døren til hovedsoverrommet bør justeres slik at den fungerer som den skal, for å unngå problemer med funksjonen og videre skader på dør eller karm.

Håndtaket på toalettrommet bør byttes ut for å sikre funksjonalitet.



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørgarderobe med innredning i gang i 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den ene skyvdøren bør justeres siden den støter i tak ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skyvdøren bør justeres slik at den beveger seg fritt uten å støte i taket. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til unødvendig slitasje på dør.



VÅTROM

2.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Fall mot sluk er målt til 8mm 80 cm fra sluket.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

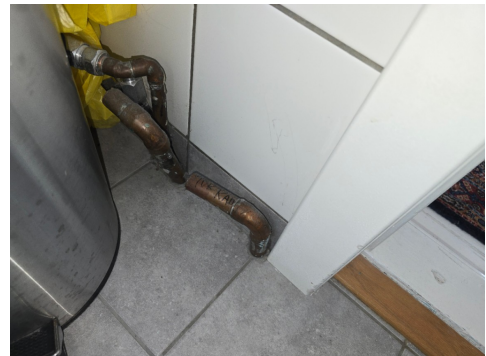
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det skulle vært utført lokalt fall på 1:50 til sluk og vanntett terskel skulle vært hevet 25mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og heves vanntett terskel til minimum 25 mm ved en eventuell oppussing, for å redusere risikoen for at vann blir stående på gulvet eller renner ut av rommet ved lekkasje. Manglende utbedring kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og økt fare for vannskader.



2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke mulighet for å se om det er utført noe membranmansjett i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det er korrekt utført membranmansjett i sluket.
På grunn av alder må det påregnes å skifte tettesjiktet på vaskerommet iom noen år, for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
Manglende dokumentasjon og usikker utførelse medfører økt risiko for at membran og sluk ikke fungerer tilfredsstillende, noe som kan føre til vanninntrenging og skader.



2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har benkeplate med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering og luftespalte under dørblad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det bør installeres mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør installeres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt fuktbelastning.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er inspeksjonsluke på baderommet mot vaskerommet. Hulltakning er derfor ikke nødvendig å utføre. Ingen utslag på skadelig fukt.



2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon på utførelsen ligger i boligmappa.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte slette vegger. Taket er malt.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

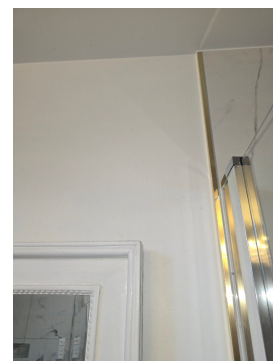
Det er ikke utført tettesjikt bak servanttinnredning og 1 meter utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tettesjikt bak servanttinnredning og 1 meter utenfor dusjsonen for å redusere risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen. Manglende tettesjikt kan føre til vannskader på veggkonstruksjon.

Eier har reklamert på dette til utførende selskap, ukjent hva løsningen blir på dette foreløpig.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det skulle vært utført 15mm vanntett oppkant ved terskel.

Siden nedsenket dusjsone er under 1 cm, skulle det vært utført lokalt fallforhold på 1:50.

På det minste er det målt 1:100 i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vanntett terskel og fallforhold i dusjsonen er ikke utført i henhold til TEK17.

Avvikene vurderes som mindre alvorlige, men det er økt risiko for at lekkasjevann kan ledes ut av våtrommet eller at vann ikke ledes effektivt til sluk.



2.ETASJE > BAD

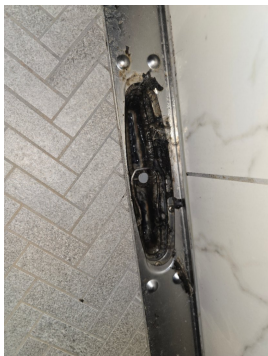
! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og dukmembran med dokumentasjon i boligmappa.

Det er synlig klemt membranmansjetter i sluket.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l



2.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjhjørne.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe flassing på fotlist på servantinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.



2.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dørblad.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

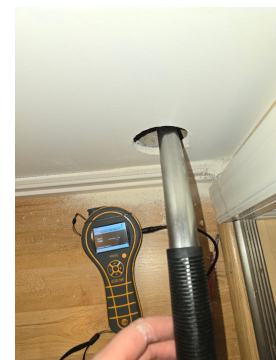
2.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Fliser på vegg over benk.

Kjøkkenet har en eldre standard, men det er modernisert ved maling i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning innehar en eldre standard.

Benkeplaten har blitt fuktutsatt som har medført til kuing og skader på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskiftning eller utbedring av kjøkkeninnredningen, spesielt benkeplaten, for å hindre ytterligere fuktskader og forringelse av funksjon.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > GROVKJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med heltre profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Fliser på vegg over benk.

Frittstående kjøl-/fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitasje på innredning og benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Eldre toalett rom med fliser på gulv og glassfiberstrie på vegger.

Innredet med utslagskum og frittstående toalett.

Utlufting via ventil på yttervegg og tilluft under dørbled.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Løst armatur på servant.

Skader på fliser på gulv ved bom og sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Tiltak:

Løst armatur på servant bør festes eller byttes for å unngå lekkasjer og videre skader.

Skader på fliser på gulv ved bom og sprekker bør utbedres for å hindre videre skader på gulvkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør.
Det er besiktiget i rørskap.
Stoppkran og vannmåler er plassert i benkeskap på grovkjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser om at vann på kjøkkenet kan fryse ved kraftig kulde.
Områder hvor det mangler mansjetter på varerør.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres tiltak for å forhindre at vannet fryser på kjøkkenet, for eksempel ved å isolere rør eller forbedre oppvarmingen i området.

Mansjetter bør monteres på varerør der dette mangler, for å redusere risikoen for fuktskader og lekkasjer.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for frostskafer på rør, vannlekkasjer og påfølgende bygningskader.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast på de områdene var rørene er synlige.
Ukjent avløpsrør der konstruksjon er lukket.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder på røropplegget.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør i forbindelse med oppgradering av vaskerom, toalettrom osv, da rørene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer eller plutselige skader på eldre rør, noe som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekkluker på yttervegg og friskluftsventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport

TC 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe på kjøkkenet fra 2013.

Årstill: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke utført noe service på varmepumpen siden eier overtok.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres service på varmepumpen av kvalifisert fagperson. Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og forkortet levetid på anlegget.

Ut i fra varmepumpens alder må det forventes at dette plutselig stopper og må skiftes ut.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Skjult og åpent elektrisk anlegg.
El.skap er plassert i bod i 2.etg.

50A hovedsikring og 13 fordelingskurser på
40A/20A/4*16A/2*13A/5*10A med automatsikringer.

Det er utført el.kontroll i september i 2025, avvik som er avdekket har blitt lukket.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring foreligger på arbeidet som er utført etter 2020.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Det er opplyst om at det er en feil på sikring ut til garasjen, dette medfører til at kursen ikke slår fullstendig ut. Løs stikkontakt i gang i 2.etg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell

TC 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og teglstein.
Tilbygg er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert områder med riss_/sprekker i fuger på granittmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss i fugene bør overvåkes. Dersom rissene/sprekkene utvikler seg, kan dette føre til at skadedyr får lettere tilgang til krypkjeller.



TC 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong/lettklinkerblokker.
Det er også utført en levegg mot vest.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er avvik:

Det er registrert områder med sprekker og mindre skader på støttemurene.
Levegg fremstår i dårlig stand og har behov for utbedringer av pussen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker og mindre skader på støttemurene bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for svekket bæreevne.
Leveggen puss bør repareres for å forhindre ytterligere skade og forringelse av konstruksjonen.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten skråner mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Fasaden mot nord er derfor noe fuktutsatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det anbefales å etablere fallforhold på 1:50 vekk fra grunnmuren i en avstand på 3 meter for å redusere risikoen for fuktbelastning på fasaden mot nord, og dermed hindre potensielle fuktskader i konstruksjonen.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det må gjøres kamerainspeksjon av rørene for å avdekke tilstanden på anlegget.

TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det er plassert et stålplate basseng på terrassen mot sør.
Dette er sikret ved at det er bygd et gjerde på 1,5 meter og høydeforskjeller på over 1,5 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er registrert skjevheter i bassenget, samt områder med rustdannelse.
Det er registrert missfarging på innvendig duk som er synlig.
Utvendig pumpesystem og renseanlegg er plassert utvendig under terrassen.
Dette medfører til fuktbelastning.

Fremstår som anlegget er ufagmessige montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det bør utbedres skjevheter og rustdannelse i bassenget for å forhindre videre forringelse
Missfarging på innvendig duk bør undersøkes nærmere.
Det anbefales å sikre at utvendig pumpesystem og renseanlegg er tilstrekkelig beskyttet mot fukt, for å unngå driftsstans og skade på teknisk utstyr.



Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Røykvarslere i begge etasjer.
Brannslukningsapparat i begge etasjer.

Radonmålinger er ikke utført og boligen er ikke utført med radonsperre.

Utvendig tretrapper uten rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyden er under 90cm i trappen og lysåpninger er over 10cm på rekkverket.

Det er ikke montert håndløper mot vegg.

Flere av tretrappene er utført uten rekkverk, samt at det ikke er rekkverk på granitttrapp i terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverkshøyden bør økes til minimum 90 cm, og åpningene i rekkverket bør reduseres til maks 10 cm for å oppfylle dagens forskriftskrav og redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

Håndløper bør monteres på veggen i trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da langvarig eksponering for radon kan medføre helserisiko. Manglende radonsperre øker risikoen for at radon kan trenge inn i boligen.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

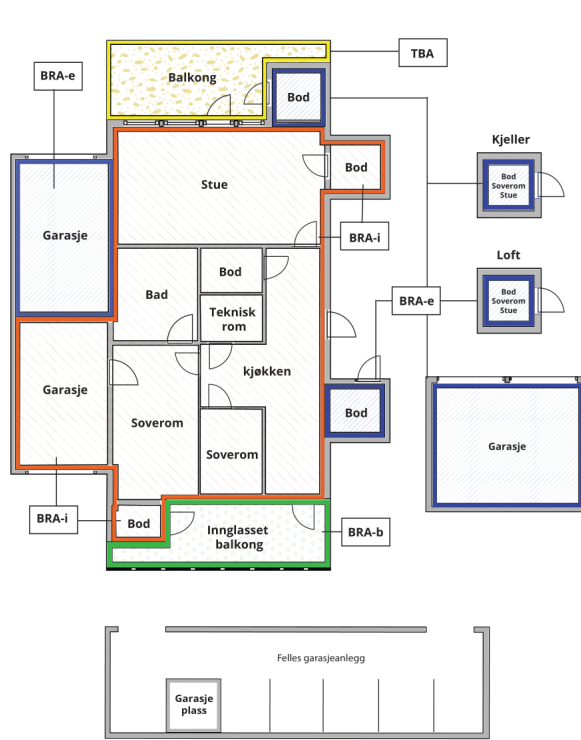
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod |
| 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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1.etasje | 110 | | | 110 | 65 |
| 2.etasje | 87 | | | 87 | |
| SUM | 197 | | | | 65 |
| SUM BRA | 197 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1.etasje | Gang, soverom, stue, stue 2, kjøkken, grovkjøkken, toalettrom, bod | | |
| 2.etasje | Gang, bod, vaskerom, bad, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3 | | |

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.
Oppgitt TBA er for det arealet som er beregnet for å brukes som uteplass.
Det som beregnes som gangareal for basseng osv. er ikke medtatt i dette arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er noe mindre endringer på planløsningen i 2.etg i forhold til hva som ble byggemeldt i 2004.
Men ingen søknadspliktige tiltak.

Det foreligger godkjenning på bassenget og terrasse i fra 2003, men det foreligger ikke tegninger kun situasjonskart.
Så usikkert om dette gjelder alle terrassene på eiendommen mot sør.

Det er ikke fremlagt ferdigattest på tilbygg og terrasse/basseng arbeidet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Baderommet er oppusset i 2022.

Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1.etasje | | 38 | | 38 | |
| 2.etasje | | 22 | | 22 | |
| SUM | | 60 | | | |
| SUM BRA | 60 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.etasje | | Bod, garasje | |
| 2.etasje | | Bod | |

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er tegnet som en dobbel garasje, men har blitt utført som en enkel garasje med bod.

Det er innredet rom i 2.etg, men dette arealet er kun godkjent som bod/lager.

Loftet er bygget større enn det som er godkjent på tegninger. Loftet er ikke godkjent som målverdig areal på de byggemeldt tegningene.

Det er ikke fremlagt ferdigattest på oppføringen av garasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 197 | 0 |
| Garasje | 0 | 60 |

Kommentar

Enebolig Bod og kott er ikke målverdig areal i 2.etg, samt arealet i skråtaket.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--------------------------|---------------|
| 05.3.2026 | Håvard Hoff-Hansen | Takstingeniør |
| | Gjermund Lorentsen Bakli | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-------|-----------------------|------------|
| 3101 HALDEN | 98 | 53 | | 0 | | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |

Adresse

Hjortsbergveien 46

Hjemmelshaver

Bakli Gjermund Lorentsen, Bakli Gry Elisabeth
Nelle

Kommentar

Tomten er ikke oppmålt og det er ikke fremlagt noe tidligere målebrev.

Det er derfor ukjent størrelse på eiendommen.

Det anbefales å utføre en oppmåling, slik at størrelsen på tomten blir avklart. Samt hvor tomtegrenser går.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hjortsbergveien 46 ligger plassert ved en privat stikkvei i Hjortsbergveien i Halden kommune. Eiendommen ligger høyt plassert med god utsikt sørover mot Halden by. Gode solforhold på eiendommen. Kort vei til skole, barnhage, idrettsanlegg og matbutikker. Gode mturmuligheter i nærområdet. 2km til Halden sentrum. 9km til påkjøringen til E6.

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst via privat vei. Grunneier er ukjent, ingen årlig avgift.

Det er en felles eid snøfreser mellom 6 naboer i forhold til snømåking av vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er uregulert. Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035 er derfor gjeldende. Avsatt til bebyggelse og anlegg, Nåværende

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet med stenlagt gårds plass, gressplen, busker, trær, gjerde, støttemurer, terrasse og basseng.

Tinglyste/andre forhold

Eier kjenner ikke til at det foreligger private avtaler på eiendommen.

Skattetakst og formuesverdi

| Skattetakst | År |
|-------------|------|
| 2 750 800 | 2025 |

Forsikring

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Standard

Standard fra byggeåret

Vedlikehold

Registrert områder med behov for vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Støpt betongplate med ringmur av lettklinkerblokker.

Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning.

Innredet rom på loftet.

Malt garasjen i 2025

Leddport i front. Balkongdør på med 2-lags isolerglass og trevindu med 2-lags isolerglass.

Det er tilsig av fuktighet på gulvet i garasjen.

Omfattende råteskader på dør i bakkant av garasjen.

Stedvis noe vedlikeholdsbehov på garasjen.

Krav til snøfangere på taket på oppføringstidspunktet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon | 17.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 17.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|--|
| 1 | 21.04.2026 | |
| 2 | 24.04.2026 | |
| 3 | 24.04.2026 | Endring i forhold til byggetegninger og ferdigattest |
| 4 | 24.04.2026 | |
| 5 | 24.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.