





Tilstandsrapport

 Del av en vertikaldelt tomannsbolig
 Kongefaret 25, 1789 BERG I ØSTFOLD
 HALDEN kommune
 # gnr. 4, bnr. 141, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 24.04.2024

Rapportdato: 08.05.2024

Oppdragsnr.: 19972-1547

Referansenummer: WL5270

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 befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Kongefaret 25 er en del av en vertikaldelt tomannsbolig beliggende mellom isebakke og Sponvika i Halden kommune. Eiet felles tomt med enerett på deler av arealet iht vedtekter. Opparbeidet med gruset gårds plass, gressplen og mark terrasse.

Innvendig er det en normal standard fra 2017. Ikke utført noe vesentlig innvendig oppussing etter byggeåret. Bruksslitasjen anses som forventet med hensyn til alder.

Utvendig fasader er fra byggeåret. Eier har oppgradert med mark terrasser og overbygd uteplass i senere tid. Generelt behov for vedlikehold av terrasser, forøvrig fremstår utvendig i normal stand/vedlikeholdt.

Del av en vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak oppført med takstoler og bordtak. Taktekkingen er av takpapp. Takrenner, nedløp og beslag av aluminium.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende trekledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Isolert utgangsdør med 2-lags isolerglass. Balkongdør i tre med stort glassfelt av 2-lags isolerglass. Isolert boddør til utvendig bod.

Terrasse over carport utført med imp.trekonstruksjon. Etablert er pergola med stålkonstruksjon og skybart duk som tak på terrassen.

Det er utført en mark terrasse mot vest med ett overbygg. Overbygd uteplass oppført med bindingsverk av trekonstruksjon.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har en standard fra byggeåret. Malt soverom i 1.etg i 2019. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt isolert betonggulv i 1.etg.

Boligen har isolert stålpipe. Peisovn er plassert i stue.

Malt åpen tretrapp i boligen. Slette innerdører i leiligheten. Garderobeskap på soverommene.

VÅTROM

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Baderommet er innredet med servanttinnredning, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil på baderommet. Tilluft via luftespalte under dørblad.

[Gå til side](#)

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

Vaskerom

Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt med sokkelflis. Rommet har elektriske varmekabler. Innredet med benkeinnredning med underskap, høyskap og benkeplate. Montert utslagskum og opplegg for vaskemaskin. Montert overskap i 2022. Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil på baderommet. Tilluft via luftespalte under dørblad.

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

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Integrrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Glassplate på vegg ved platetopp. Innredning har en normal standard. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Stoppekran er plassert på vaskerom.
Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter plassert på vaskerommet.

Boligen har balansert ventilasjon i boligen.
Luft-til-luft varmepumpe montert i 2021.

Boligen har skjult elektrikanlegg.
El.skap er plassert vaskerom.
63A hovedsikring og 13 fordelingskurser på 25A/12*15A med automatsikringer.

Røykvarslere i begge etasjer.
Brannslukningsapparat er plassert

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på fylte masser på fjellgrunn.
Synlig topplatt og drengplast på vestsiden av boligen.
Ringmur av thermomur med armert betongkjerne fundamentert direkte på fylte masser.
Grunnmur av antatt thermomur på vestsiden av boligen.
Tomten er både flat og skrående.

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger av plast.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

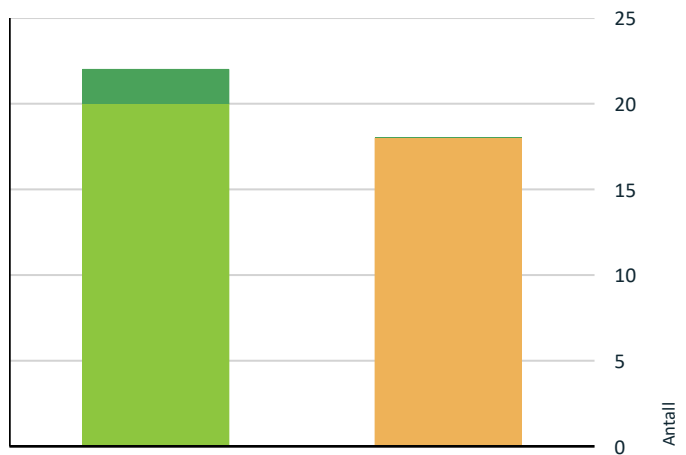
[Gå til side](#)

Del av en vertikaldelt tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
-  Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
-  Innvendig > Radon [Gå til side](#)
-  Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Del av en vertikaldelt tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Utvendig > Taktekking [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](#)

Tilstandsrapport

DEL AV EN VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

Byggeår

2017

Standard

Boligne har standard fra byggeåret

Vedlikehold

Fremstår som normal vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av takpapp.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det er ukjent taktekke løsning over utvendig bod, det er kun synlig at det er utført stålplater mellom trebjelker til gulvet til terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stålplater mellom trebjelker er ikke en helt vanntett konstruksjon, siden trebjelker trekker fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette kan medføre til utettheter i taket over carport.
Ukjent om det også er utført annet undertak over utvendig bod.
Dette anbefales å kontrolleres nærmere.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av aluminium.
Med hensyn til taktekke og fall på taket er det ikke nødvendig med snøfangere.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende trekledning.
Boligen er malt to strøk i 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er behov for å male omramming rundt vindu og balkongdør mot terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre maling av omrammingen for å bevare levetiden.

Takkonstruksjon/Loft

Saltak oppført med takstoler og bordtak.
Kaldtloft med lufting i raftene.
Isolert med innblåst isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert områder hvor det ikke er tilstrekkelig med isolasjon over avtrekksrør til ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fare for kondensering, må derfor utføres tilstrekkelig med isolasjon over avtrekksrør.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert merker etter husdyr på foringen til det ene vinduet i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre sparkling og maling for å utbedre dette.

Dører

Isolert utgangsdør med 2-lags isolerglass.
Balkongdør i tre med stort glassfelt av 2-lags isolerglass.
Isolert boddør til utvendig bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at foringer til balkongdør har vært noe fuktutsatt i bunn.

Oppstått pga balkongdør har stått på gløtt ved nedbør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan utbedres ved skraping/maling.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse over carport utført med imp.trekonstruksjon.
Rekkverk i trekonstruksjon.
Dette er en lukket konstruksjon men det er synlig at det utført stålplater mellom trebjelkene.
Ukjent om det er utført noen annet taktekke under dette.
Etablert er pergola med stålkonstruksjon og skyvbart duk som tak på terrassen.

Det er utført en mark terrasse mot vest med ett overbygg.
Dette er fundamentert på pukkfylting på mark.
Utført med imp.trekonstruksjon.
Det er etablert blomsterkasser og benkeplater som rekkverk på terrassen.

Overbygd uteplass oppført med bindingsverk av trekonstruksjon.
Utvendig kledd med stående trekledning.
Pulttak oppbygd med tresperrer og bordtak.
Utvendig tekket med takpapp. Takrenner og nedløp av stål.
Liggende trekledning innvendig i overbygd uteplass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stålplater mellom trebjelker er ikke en helt vanntett konstruksjon, det bør derfor kontrolleres om det er noe annen fuksikring under disse stålplatene.
Behov for å beise rekkverk/terrassebord.

Terrassen og blomsterkasser har behov for vedlikehold/beising.

Takkonstruksjonen er underdimensjonert med hensyn til spennvidde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjør nærmere undersøkelser angående taktekke/stålplater.

Utføre vedlikehold av terrassegulv, blomsterkasser og benkeplater.

Det anbefales å inngå avtale med grunneier av nabo grunn eller så må det medregnes at uteplassen og overbygd terrasse.
Som er plassert på naboens grunn må fjernes.

Underdimensjonerin medfører til nedbøyning, ikke nødvendig med tiltak.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i imp.trevirke mot vest.
Rekkverk er utført med høyde under 90cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Rekkverket skulle vært utført med min 90cm høyde.
Inntrinn er kun utført på 19cm, skulle vært utført på min 25cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Tiltak:

Det anbefales å endre løsning på trappen.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

GULV: Parkett og fliser.
VEGG: Malte slette vegger, trespiller og fliser.
TAK: Malte slette himlinger.
Boligen har en standard fra byggeåret.
Malt soverom i 1.etg i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe riss ved utvendig hjørne i tak.
Skade på parkett ved balkongdør på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utskiftninger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Det er i stuen målt 10mm retningsavvik på gulvene i stue og soverom.
I u.etg er det målt retningsavvik på 6 - 8mm i gang og soverommene.
Registrert knirk i gulvkonstruksjonen på flere steder 2.etg. Oppstår pga lokale ujvnheter

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.

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.
Det er synlig radonsperre ved ringmur på boden.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe.
Peisovn er plassert i stue.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Malt åpen tretrapp i boligen.
Utført med rekkverk på en side og håndløper mot vegg.
Lysåpninger under 10cm og rekkverkshøyde på over 90cm.

Trappen har noe bruksslitasje, men fremstår i normal stand med hensyn til alder.

TG 2 Innvendige dører

Slette innerdører i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert skade i bunn på innerdøren til det ene soverom i 1.etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørbladet kan skiftes hvis avviket skal utbedres.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverommene.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er utført lokalt fallforhold på 16mm i en radius på 80cm fra sluk.

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.

Fallforholdet er ikke jevnt i det lokale området til sluket på 80cm.
Vanntett terskel er kun hevet 23mm over topp sluk, skulle vært ført 25mm over topp sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Vanntett terskel anbefales å heves til 25mm høyde over sluk.

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 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med servantinnredning, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Drensåpning under vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Merke på vasken til den ene servanten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil på baderommet.
Tilluft via luftespalte under dørblad.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1.ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med sokkelflis. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er utført lokalt fall på 1:100 til sluket.
Vanntett terskel er hevet over 2,5cm over topp sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

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 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med benkeinnredning med underskap, høyskap og benkeplate.
Montert utslagskum og opplegg for vaskemaskin.
Montert overskap i 2022.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil på baderommet.
Tilluft via luftespalte under dørbblad.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat.
Integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Glassplate på vegg ved platetopp.
Innredning har en normal standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svellet benkeplate ved skjøter på benkeplatene.
Registrert noe svellet dekkside ved oppvaskmaskin.
Foring på vindu bak kum har noe synlig merke etter fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal dette utbedres må benkeplater skiftes.
Ingen umiddelbart behov for utbedring av dekkside og foring.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran er plassert på vaskerom.
Det er montert automatisk vannstopper i benkeskap på kjøkkenet.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon i boligen.
Aggregat er plassert på vaskerommet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Feil med termostat til aggregat.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det opplyses om at dette skal utbedres før salg.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter plassert på vaskerommet.

! TG 2 Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe montert i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke utført service på denne etter montering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre service på varmepumpen.

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

Boligen har skjult elektriskanlegg.
El.skap er plassert vaskerom.

63A hovedsikring og 13 fordelingskurser på 25A/12*15A med automatsikringer.

Det er opplyst om at det er utført el.kontroll i 2021/2022.
Dette har blitt utbedret.

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?

Nei

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

En løs stikkontakt på soverom i 1.etg.

! 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere i begge etasjer.

Brannslukningsapparat er plassert

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 Røykvarslere er tatt ned i begge etasjer.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på fylte masser på fjellgrunn.

! TG 1 Drenering

Synlig topplist og drensplast på vestsiden av boligen.

Tilstandsgrad satt med hensyn til alder.

Tilstandsrapport

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av thermomur med armert betongkjerne fundamentert direkte på fylte masser.
Grunnmur av antatt thermomur på vestsiden av boligen.

! TG 0 Terrengforhold

Tomten er både flat og skrående.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 2017.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2017. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Del av en vertikaldelt tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	48	5		53	50		53
2.etasje	49			49	27		49
SUM	97	5			77		102
SUM BRA	102						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023
Det er 18 m² av de 50m² uteplass i 1.etg som er overbygd.
Samt at det er en carport på 16m² ved inngangsparti.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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: Vinduene i 1.etg tilfredstiller ikke kravet til rømning pga manglende fri høyde på 60cm ved åpning.

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)
Del av en vertikaldelt tomannsbolig	97	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2024	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	John Michael Ahlsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	4	141		4	89 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kongefaret 25

Hjemmelshaver

Wister Eva Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger plassert på Kongefaret i Halden kommune.
Nytt boligområde mellom Isebakke og Sponvika.
Her ligger DoReMi barnehage, og det er kort vei til Berg skole, buss, butikk og turterreng.
Kort vei til E6 som ligger i nærheten.

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: : G-620 Leiren bebyggelsesplan.
Formål: Konsentrert småhusbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen og mark terrasse.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser om at overbygd uteplass og terrasse mot vest er plassert over tomtegrensen og delvis inn på tomten til nabo.
Foreligger ingen avtaler på denne utførelsen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 600 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	28.06.2016		Gjennomgått	4	Nei
Vedtakter			Gjennomgått	3	Nei
Kommunale gebyrer	16.04.2024		Gjennomgått	2	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WL5270>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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