

Tilstandsrapport

 Vertikaldelt tomannsbolig
 Bakbanken 35 A, 1771 HALDEN
 HALDEN kommune
 # gnr. 62, bnr. 281, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 01.04.2025

Rapportdato: 10.04.2025

Oppdragsnr.: 13324-1594

Referansenummer: FK2009

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



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

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn.

Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter, samt verditakster på næringseiendommer.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker. Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømrer og som faglig og daglig leder.

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

Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev fra 1997 og teknisk fagskole fullført i 2010.



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med enkel krummet teglstein.
Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, nedløp og takhatter i sinkmateriale.
Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk med vindsperre og luftet stående malt bordkledning.

Selvbærende takkonstruksjon som er isolert med 25-30 cm.
Det er montert 1,1mm ståltråd for å holde isolasjonen på plass mellom sperrer på loftet. Ståltråd er festet med 10mm stifter.
Vinduer med malte trekarmer og 3 lags glass. Vinduer mot nabo på vestsiden er brannklassifisert EI30
Malte ytterdører med glassfelt, malt balkongdør med 3 lags glass, montert ny i 2023.
Terrasse på bakkeplan i forbindelse med adkomst til boligen.
Oppført med impregnerte materialer som er beiset.
Det er en fransk balkong på 2 etasjen, rekkverk er i lakkert stål.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har 1 stavs eikeparkett på alle rom unntatt i entre, bad og wc der det er fliser. På vegger er det malte plater og noe tapet, i himlinger er det malte plater.
Gulv i 1 etasje er utført med isolert støpt plate og gulv i 2 etasje er utført med bjelkelag.
Planavvik i stue på 1 etasje er 5mm målt i hele rommet.
Planavvik i stue på 2 etasje er 13mm målt i hele rommet.
Bygningen er oppført med radonsperre da dette var et krav på tidspunktet da det ble søkt om byggetillatelse i 2014. Gjeldende forskrift er TEK 10.
Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonkonsentrasjon.
Innvendig trapp har malte overflater og teppe på trinn som sklisikring.
Malte fmpressede dørblad og malte karmer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Rommet har fliser på gulv på underlag med varmekabel, fliser på vegger og malte plater i himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett, og servant på skapinnredning, opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.
Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på oppbyggingen av rommet.

Gjeldende teknisk forskrift er 2010.

Fliser på vegger og malte plater i himling
Fall til sluk målt fra gulv ved døren er 25mm. Det er fall på hele gulvet, men ikke i henhold til anbefaling på 1:100 men vurderes som tilfredsstillende, tillatte avvik tatt i betraktning.
Det er plastsluk med synlig slukmansjett under klemringen.
Tetteskikt er utført med smøremembran, det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene.
Rommet er utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett, servant på skapinnredning og opplegg for vaskemaskin med vann/avløp og strøm.
Normale bruksmerker.
Badet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning har malte fronter og folierte skrog, benkeplate og sprutplate på vegg over benkeplate av laminat. Underlimt kompositt vask. Det er installert stekeovn, keramisk koketopp, oppvaskmaskin, lekkasjedetektor, komfyrvakt og kjølfrysenskap.
Noe av innredningen er ny i 2024, dette gjelder benkeplate og sprutplate inkludert vask, blandebatteri og skapinnredningen med grunn dybde.
Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalett rom har fliser på gulv på underlag med varmekabler, fliser på vegger og malte plater i himling.
Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant på skapinnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system med fordeler skap plassert på bad/vaskerom, stoppekran og vannmåler er i kjøkkenbenk.
Avløpsanlegget er utført med plastrør.
Balansert ventilasjon, aggregat plassert på loftet. Eier opplyste at filter byttes 2 ganger pr år.
Varmtvannsbereder er plassert på bad/vaskerom, ca 200 liters volum.
230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer.
Anlegget er sikret med 3x40A hovedsikring, 12 underkurser hvorav 1 stk 25A og 11 stk 15A kurser.
Det er installert røykvarsler og slukkeapparat i boligen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det finnes ingen opplysninger om dreneringen og den kan heller ikke kontrolleres.
Det er ikke opplyst at det er problemer med vannansamling i gårdsplass eller inntil boligen, basert på dette vurderes dreneringen å fungere som den skal.
Drenering bør vedlikeholdes med spyling jevnlig for å opprettholde sin funksjon.
Grunnmur er utført med isoporelementer som er fylt med betong, ukjent fundamentering.
Tomten inntil og rundt bygningen er flat.

Beskrivelse av eiendommen

Vann og avløpsanlegget er fra byggeåret og utført med plastrør, tilknyttet kommunalt anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Vertikaldelt tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Planløsning stemmer ikke med tegningene. Det er fjernet en bod i 1 etasjen og etablert et ekstra rom i 2 etasjen.

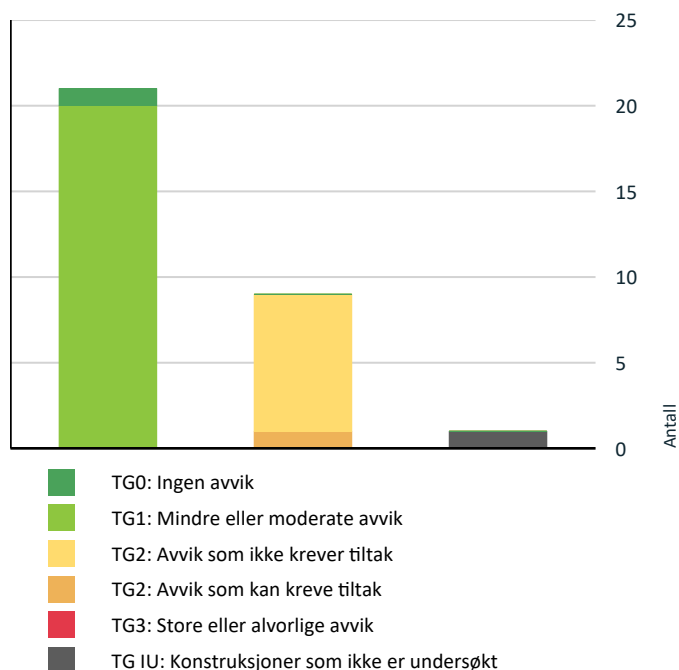
Endringen på 1 etasjen er i utgangspunktet søknads pliktig da det er bruksendring av arealer, men rom på 2 etasjen kan også benyttes som bod.

Det er tegnet pipe på de godkjente tegningene, men den er ikke oppført, det er i utgangspunktet krav om pipe dersom det er ikke er utført andre tiltak som reduserer boligens oppvarmingsbehov.

Boligen har ferdigattest, så det antas at det må være redegjort for dette i byggesaken.

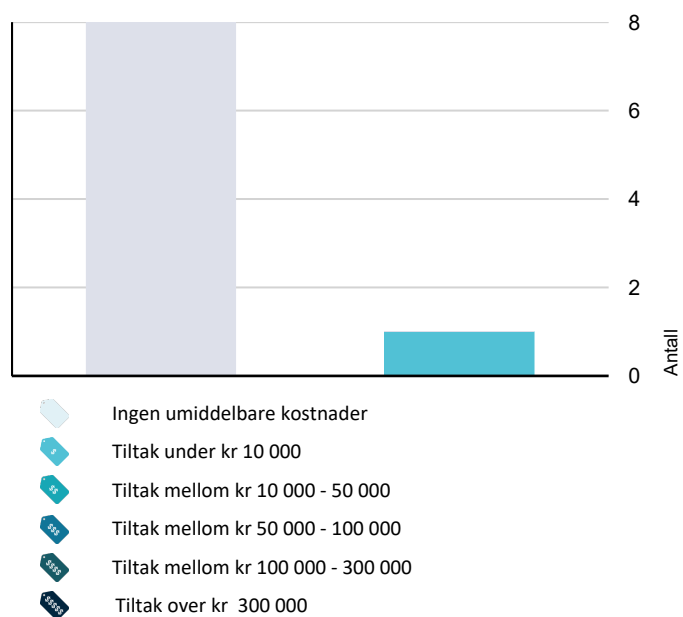
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper da eier/selger opplyser at det ikke er noen skjulte skader, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier.

Arealene er målt inkludert arealer under trapper og eventuelle sjakter og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Vertikaldelt tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

Byggeår
2017

Kommentar
Byggesøknad levert i 2014.

Standard

Boligen er oppført og tatt i bruk i 2017, oppført i henhold til krav i teknisk forskrift 2010, TEK10. Overflater og standard er normal god for oppføringstiden med 1 stavs eikeparkett på gulv, fliser på gulv i entre, bad og wc, varmekabler på rom med fliser på gulv.

Øvrige overflater har malte plater, innbygde led lamper i himlinger

Vedlikehold

Boligen vurderes som godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Byttet sporkulelager i vifter på ventilasjonsaggregat Montert dempe føtter under aggregatet.
2024	Modernisering	Kjøkken er fornyet med ny benkeplate og sprutplate på vegg over benkeplate og noen nye skap. Vindfang tapetsert. Montert skap på toalettrom. Byttet blandebatteri på dusj.
2023	Modernisering	Montert ny balkongdør. Montert elektrisk peis. Montert vannmåler.
2022	Modernisering	Rengjøring av ventilasjonskanaler. Montert garderobeskap på hobbyrom i 2 etasjen.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med enkel krummet teglstein.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og takhatter i sinkmateriale.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk med vindsperre og luftet stående malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er noe sprekker i nedkant på enkelte kledningsbord på sørveggen.

Årsak er trolig at beslaget i nedkant på veggen ligger direkte bak kledningen og at kledningen dermed får lite lufting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas hyppig vedlikehold for å opprettholde levetiden på kledningen.

Ved bytte av kledning bør det endres slik at det er lufting mellom kledning og beslaget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Noe sprekker i nedkant på bordkledning

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Selvbærende takkonstruksjon som er isolert med 25-30 cm.

Det er montert 1,1mm ståltråd for å holde isolasjonen på plass mellom sperrer på loftet. Ståltråd er festet med 10mm stifter.



TG 2 Vinduer

Vinduer med malte trekarmer og 3 lags glass. Vinduer mot nabo på vestsiden er brannklassifisert EI30

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er synlig fugeskum mot beslaget under vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Malte ytterdører med glassfelt, malt balkongdør med 3 lags glass, montert ny i 2023.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på bakkeplan i forbindelse med adkomst til boligen.

Oppført med impregnerte materialer som er beiset.

Det er en fransk balkong på 2 etasjen, rekkverk er i lakkert stål.

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har 1 stavs eikeparkett på alle rom unntatt i entre, bad og wc der det er fliser. På vegger er det malte plater og noe tapet, i himlinger er det malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er glipper mellom gulvlist og parkett og det er et merke i gulvet på stuen. Generelt lite bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvlist bør klemmes ned til gulv og festes på nytt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Merke i gulv på stue



Glippe mellom gulvlist og gulv i stue

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv i 1 etasje er utført med isolert støpt plate og gulv i 2 etasje er utført med bjelkelag.

Planavvik i stue på 1 etasje er 5mm målt i hele rommet.

Planavvik i stue på 2 etasje er 13mm målt i hele rommet.

TG 2 Radon

Bygningen er oppført med radonsperre da dette var et krav på tidspunktet da det ble søkt om byggetillatelse i 2014. Gjeldende forskrift er TEK 10. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonkonsentrasjon.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Boligen har ferdigattest og det er dokumentert at ansvarlig firma har erklært at det er montert radonsperre i henhold til krav og monteringsanvisning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å foreta en radonmåling, selv om det er lagt radonsperre er det ingen selvfølge at den er tett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp har malte overflater og teppe på trinn som sklisikring.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Malte formpressede dørblad og malte karmer.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Rommet har fliser på gulv på underlag med varmekabel, fliser på vegger og malte plater i himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett, og servant på skapinnredning, opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på oppbyggingen av rommet. Gjeldende teknisk forskrift er 2010.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater i himling

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fall til sluk målt fra gulv ved døren er 25mm. Det er fall på hele gulvet, men ikke i henhold til anbefaling på 1:100 men vurderes som tilfredsstillende, tillatte avvik tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble funnet 2 fliser med bom ved vaskemaskin. Det er en flis med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er trolig at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet.

Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med synlig slukmansjett under klemringen. Tettesjikt er utført med smøremembran, det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene.

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".

Det forutsettes at det er utført uavhengig kontroll da dette er en forutsetning for å oppnå ferdigattest, dokumentasjon på kontroll finnes ikke.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er ferdigattest hvor det erklæres at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett, servant på skapinnredning og opplegg for vaskemaskin med vann/avløp og strøm. Normale bruksmerker.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Badet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke utført da dusj sone er mot yttervegg, overflatesøk foretatt på gulv og vegger uten å finne tegn til fukt.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning har malte fronter og folierte skrog, benkeplate og sprutplate på vegg over benkeplate av laminat. Underlimt kompositt vask. Det er installert stekeovn, keramisk koketopp, oppvaskmaskin, lekkasjedetektor, komfyrvakt og kjøøl/frysenskap.

Noe av innredningen er ny i 2024, dette gjelder benkeplate og sprutplate inkludert vask, blandebatteri og skapinnredningen med grunn dybde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

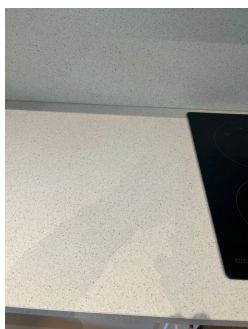
Det er et merke på benkeplaten, nesten ikke mulig å se uten at en vet om det.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Område der det er et merke på benkeplaten

1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Rommet har fliser på gulv på underlag med varmekabler, fliser på vegger og malte plater i himling.
Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant på skapinnredning.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system med fordeler skap plassert på bad/vaskerom, stoppekran og vannmåler er i kjøkkenbenk.

Tilstandsrapport



Stoppekran

Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det ble ikke funnet stakeluke på anlegget, medfører ekstra arbeid om anlegget går tett ved at utsyr må demonteres for å komme til å stake.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stakepunkt bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Balansert ventilasjon, aggregat plassert på loftet. Eier opplyste at filter byttes 2 ganger pr år.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på bad/vaskerom, ca 200 liters volum.

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.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget er sikret med 3x40A hovedsikring, 12 underkurser hvorav 1 stk 25A og 11 stk 15A kurser.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2017

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i 2023.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Anlegget har ikke hatt kontroll av DLE

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Branntekniske forhold

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

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

Det er installert røykvarslere og slukkeapparat i boligen

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det finnes ingen opplysninger om dreneringen og den kan heller ikke kontrolleres.

Det er ikke opplyst at det er problemer med vannansamling i gårds plass eller inntil boligen, basert på dette vurderes dreneringen å fungere som den skal. Drenering bør vedlikeholdes med spyling jevnlig for å opprettholde sin funksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

TG 2 Terrengforhold

Tomten inntil og rundt bygningen er flat.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Eiendommen ligger i et område der det kan oppstå problemer med flomvann.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsanlegget er fra byggeåret og utført med plastrør, tilknyttet kommunalt anlegg.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Vertikaldelt tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 230 000
Sum teknisk verdi - Vertikaldelt tomannsbolig	Kr.	2 750 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 750 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

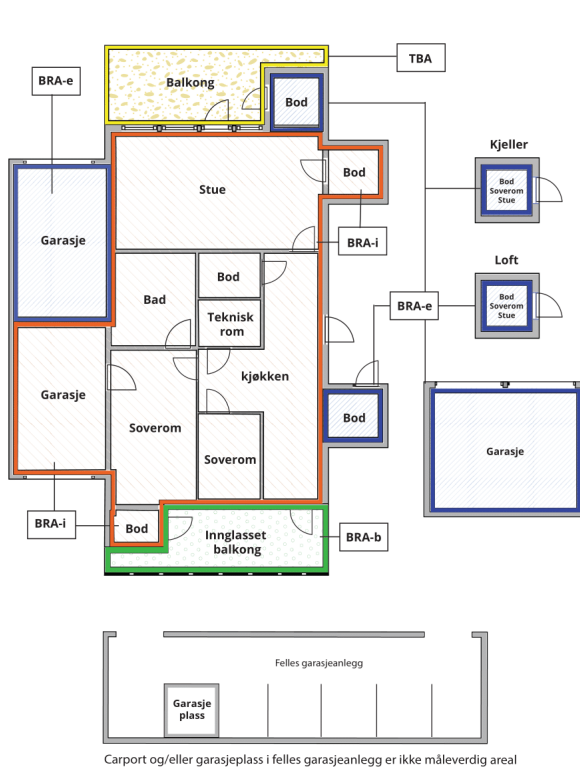
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Vertikaldelt tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)		
2 Etasje	40			40	
1 Etasje	40	4		44	8
SUM	80	4			8
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)
2 Etasje	Stue, Soverom, Bad/vaskerom, Hobbyrom		
1 Etasje	Vindfang, Toalettrom, Stue, Kjøkken	Utvendig bod	

Kommentar

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

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan

Ekstra rom i 2 etasje var i bruk som soverom på befaringsdagen, rommet er ikke stort nok for å være et godkjent soverom.

Det er stor etasjehøyde i 2 etasje, 2,9 meter og noe skrå himling.

Etasjehøyde i 1 etasje er 2,36m

Utvendig bod har et areal på ca 4,5m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Planløsning stemmer ikke med tegningene. Det er fjernet en bod i 1 etasjen og etablert et ekstra rom i 2 etasjen.

Endringen på 1 etasjen er i utgangspunktet søknads pliktig da det er bruksendring av arealer, men rom på 2 etasjen kan også benyttes som bod.

Det er tegnet pipe på de godkjente tegningene, men den er ikke oppført, det er i utgangspunktet krav om pipe dersom det er ikke er utført andre tiltak som reduserer boligens oppvarmingsbehov.

Boligen har ferdigattest, så det antas at det må være redegjort for dette i byggesaken.

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

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Vertikaldelt tomannsbolig	80	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Eva Torild Andreassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	62	281		1	406.8 m ²	Matrikkelrapport	Ikke relevant

Adresse

Bakbanken 35 A

Hjemmelshaver

Andreassen Eva Torild

Kommentar

Arealet er oppgitt på felles tomt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Halden sentrum. I nærområdet er det bl.a. lekeparks og ballbaner, turområder og bryggepromenade langs med elven Tista som går like ved.

Kort avstand til skoler, Høyskolen i Østfold, off. kontorer og servicetilbud m.m. restauranter og Tista kjøpesenter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan G-194 med plannavn Banken. Formål: Bolig gjeldende fra 3.2.1982

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i sentrumsplan med planid S-plan gjeldende fra 9.3.2017

Om tomten

Tomten er felles for sameiet og bestående av lukket, gruset gårdstun.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Bebyggelsen

Banken er et kjent og populært gammelt boligområde midt i Halden sentrum. Store deler av bebyggelsen på Banken ble bygget opp ny sent på 1980-tallet i gammel stil.

Helheten i området er meget godt bevart og deler av bygningsmassen i området er verneverdig.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 434 100	2025	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.
Formuesverdi	År	Kommentar
709 107	2025	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 190 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand	3620259049			
Kommentar				
Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Matrikkel rapport	19.03.2025		Gjennomgått	6	Nei
Grunnkart	19.03.2025		Ikke gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplaner	03.02.1982		Gjennomgått	6	Nei
Ferdigattest	10.01.2017		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	16.10.2013		Gjennomgått	6	Nei
Elvia	17.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Områdeanalyse	19.03.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.04.2025	
2	10.04.2025	Lagt til noe på modernisering

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FK2009>

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