

# Tilstandsrapport

 Leilighet

 Næringsrødveien 4, 1785 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 68, bnr. 91

 Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m<sup>2</sup> BRA-i: 51 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.02.2025

Rapportdato: 25.02.2025

Oppdragsnr.: 19972-1739

Referansenummer: AR1746

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*

Håvard Hoff-Hansen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@inghhansen.no  
402 23 246



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

- 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.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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

Leilighet i 1.etg i en korsdelt 4-mannsbolig beliggende på Gimle/Næringsrød i Halden kommune.  
Felles eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, busker og trær.  
Det tilhører en enkel garasje plass i fellesanlegg til andelen.

Innvendig er badet oppusset i 2019 i regi av borettslaget.  
Eier har utført nytt laminatgulv i leiligheten i 2023.  
Overflate oppusset stuen i 2023.

Utvendig fremstår bebyggelsen i normalt stand.  
Borettslaget har en god rehabiliteringshistorikk.

## Leilighet - Byggeår: 1964

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Slett inngangsdør med lyd-/brannklassifisering.  
Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Terrasse oppført med trekonstruksjon på betongpilarer.  
Rekkverk av trekonstruksjon.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Nytt laminatgulv i leiligheten i 2023.  
Overflate oppusset stuen i 2023.  
Leiligheten innehar en normal standard.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe.  
Vedovn plassert i stue.

Formpresset innerdører av typen 3-speils.

Garderobeskap på soverom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for tørketrommel.  
Det er elektrisk styrt vifte på yttervegg.  
Tilluft via luftespalte under dørbord.

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate.  
Fliser på vegg over benk.  
Frittstående oppvaskmaskin og komfyr.  
Innredning innehar en normal standard.

Det er kjøkkenventilator uten avtrekk og kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Rørskap med drenering plassert på vegg på badet.  
Det er avløpsrør av plast innvendig i leiligheten.  
Varmtvannstanken er på 190 liter plassert i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsentiler på vinduer og nedtrekksluker på vegg.

Luft-til-luft varmepumpe plassert i stue.

Skjult og åpent elektrisk anlegg.  
El.skap plassert i fellesgang.  
40A hovedsikring og 12 fordelingskurser på 32A/25A/16A/5\*15A/13A/3\*10A med automatsikringer.  
Montert el.billader i 2024.

Røykvarsler i stue og gang.  
Brannslukningsapparat er plassert i gang.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Leilighet

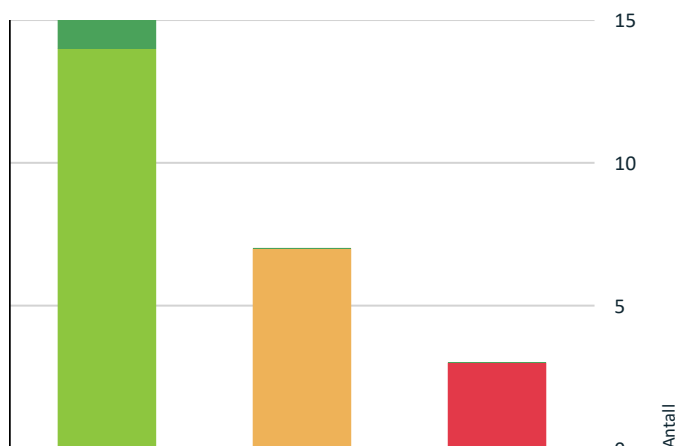
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

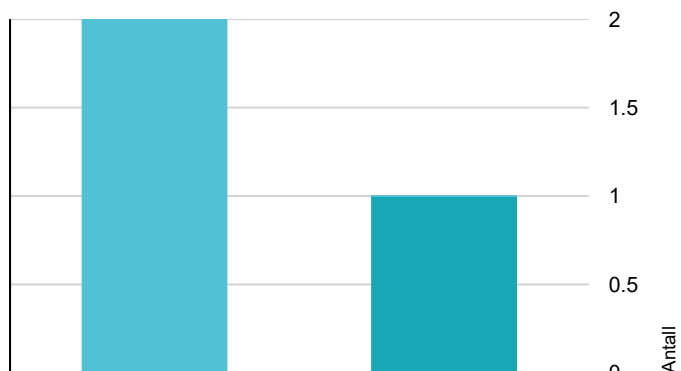
## Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

1964

### Standard

Leiligheten innehar en normal standard.

### Vedlikehold

Borettslaget fremstår å ha engod rehabiliteringshistorikk.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Vinduer på badetrom er skiftet i 2019.

### TG 1 Dører

Slett inngangsdør med lyd-/brannklassifisering.  
Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført med trekonstruksjon på betongpilarer.  
Rekkverk av trekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverket er målt til 90cm høyde.  
Behov for fasadevask av terrassen.

Nedløpsrør til takrenne på overliggende terrasse har løsnet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

Utføre fasadevask av terrassen for å bevare levetiden.

Montere nedløpsrør som har løsnet slik at regnvann blir ledet til terreng.

### TG 3 Utvendige trapper

Enkel tretrapp ned fra terrassen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Manglende rekkverk på trapp ned fra terrassen.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Montere rekkverk på trapp til terrassen pga sikkerhet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

GULV: Laminat og fliser.  
VEGG: Malte slette vegger, panelplater, spiler og fliser.  
TAK: MDF-panel og malte slette tak.  
Nytt laminatgulv i leiligheten i 2023.  
Overflate oppusset stuen i 2023.  
Leiligheten innehar en normal standard.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løsnet sparkling/strimling på plateskjøter i stue.  
Ufagmessige avslutning av panelplater mot kjøkkeninnredning.  
Merker i tak etter tidligere innredning på hovedsoverom.

Stedvis noe knirk i gulvkonstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre lokale utbedringer for å lukke avvikene.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er på hovedsoverrommet målt 16mm retningsavvik.  
På det minste soverommet er det målt 14mm.

#### 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.



# Tilstandsrapport

Slike retningsavvik medfører til at det oppstår områder med knirk i gulvkonstruksjonen.

## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er helseskadelig og det bør derfor utføres radonmålinger for å avdekke radonverdiene i boligen.

## TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.  
Vedovn plassert i stue.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

På hovedsoverom er det en brystning/spilevegg som er plassert på brannmur/pipe.  
Dette er ikke godkjent siden det er krav til 4 synlig pipevanger på mursteinspipe.

Sprekker i flere av de ildfaste steinene i ovn.

Pga alderen til pipen må det med tiden medregnes rehabilitering av pipen.

### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tiltak:

Skifte de ildfaste steinene i ovn.  
Anbefales å skifte ovn til rentbrennende.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig siden det ikke er mulig å avdekke skader på pipen på pipevanger som ikke er synlige.

Slike eldre piper er det enklest å rehabilitere med stålrør i pipen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 1 Innvendige dører

Formpresset innerdører av typen 3-speils.  
Dør til det minste soverommet er ny i 2023.

## TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverom.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger kun ferdigattest som dokumentasjon.

**Årstall:** 2019      **Kilde:** Eier

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malt slett tak.

**Årstall:** 2019      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vindu er plassert i våtsonen til dusjen.  
Slik løsning burde vært utført med fuktsikre materialer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slike løsninger kan medføre til at



### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er utført nedsenk på over 1cm med fallforhold på 10mm, dvs over 1:100.  
Terskel er hevet, men pga feielist er det ikke mulig å kontrollere høyden på denne.

**Årstall:** 2019      **Kilde:** Eier



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2019 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av baderommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelsen av baderommet, hvis mulig.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for tørketrommel.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte på yttervegg. Tilluft via luftespalte under dørbblad.

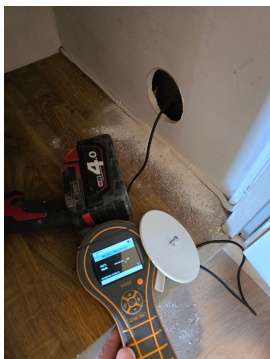
Årstall: 2019 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk. Frittstående oppvaskmaskin og komfyr. Innredning innehar en normal standard.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator uten avtrekk og kullfilter

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Manglende kullfilter montert på ventilator.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere kullfilter på ventilatoren, slik at matosen blir fanget opp av kullfilteret.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap med drenering plassert på vegg på baderom. Automatisk vannstopper plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast innvendig i leiligheten. Deler av røropplegg er skiftet samtidig med oppussingen av baderommet.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler på vinduer og nedtrekksluker på vegg.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 190 liter plassert i kjeller.

### TG 1 Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe plassert i stue. Denne ble flyttet og utført service på i 2023. Det foreligger faktura på dette iflg eier.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Skjult og åpent elektrisk anlegg.

El.skap plassert i fellesgang.

40A hovedsikring og 12 fordelingskurser på

32A/25A/16A/5\*15A/13A/3\*10A med automatsikringer.

Nytt elektrisk anlegg i stue og det minste soverommet i 2023 iflg eier.

Montert el.billader i 2024.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**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.  
**Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det foreligger samsvarserklæringer fra 2021 ved montering av lys på kjøkkenet.**  
**Montering av varmepumpe i 2021.**  
**Montering av el.billader i 2024.**  
**Disse ligger i boligmappa, ingen andre samsvarserklæringer er fremlagt.**
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**
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 varmtvannsbereeder, jampfør 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?  
**Ja Siden det ikke foreligger dokumentasjon på alt tidligere arbeider anbefales det å utføre en el.kontroll av det elektriske anlegget.**

## Generell kommentar

El.billader er montert på yttervegg ved varmepumpen.

## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere i stue og gang.

Brannslukningsapparat er plassert i gang.

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

# Tilstandsrapport

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggår

### Standard

Garasje med enkle standard.

### Vedlikehold

Fremstår som normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Enkel garasje plass i fellesanlegg.  
Oppført direkte på asfaltert underlag.  
Bærende konstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning.  
Pulttak oppført med tresperrer og bordtak.  
Utvendig tekket med takpapp.  
Takrenner og nedløp av plast.  
Vippeport i trekonstruksjon.

Sprekker i asfalten innvendig i garasjen.  
Bunnsviller får stor fuktbelastning pga plassering direkte på asfaltert grunn.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	51			51	9
Kjeller		11		11	
<b>SUM</b>	<b>51</b>	<b>11</b>			<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>62</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.  
Andelen disponerer også bod på loftet, denne er ikke målverdig pga skråtak.

## 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

*Kommentar:* Eier har utført nye laminatgulv i leiligheten og overflate oppusset stuen i 2023.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		18		18	



<b>SUM</b>		<b>18</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>18</b>	

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje	

### Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*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:*

### 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)
Leilighet	51	11
Garasje	0	18

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Jørgen Austerheim	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	68	91		0	9337 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Næringsrødveien 4

### Hjemmelshaver

Næringsrød 2 Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
11/NÆRINGSRØD 2 BORETTSLAG	848589632	11	HABO	Austerheim Jørgen

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
11	100	9 000	34 312    31.12.2024	376 933    31.12.2024

## Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		729 820	Samlet innskuddskapital: 2 400
Kortsiktig gjeld (-)	-	16 200	Langsiktig gjeld (+): + 9 829 519
Disponible midler:		713 620	Langsiktig gjeld og innskuddskapital: 9 831 919

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Næringsrødveien 4 ligger plassert på Gimle/Næringsrød i Halden kommune. Utsikt mot nærområdet og gode solforhold. Området anses å være barnevennlig. Kort vei til barne-/ungdomskole, ishall, butikker og marka. 10 km til E6. 3,5 km til Halden sentrum

### Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei. Parkering på gårdsplass eller i garasje.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er i all hovedsak uregulert. Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035 er derfor gjeldende. Avsatt til bebyggelse og anlegg.

Kun en liten del mot sør og nord som er innenfor reguleringsplaner.

### Om tomten

Fellestomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, busker og trær.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	81561942			
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Boligopplysninger	30.01.2025		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger - 1963	20.02.1963		Gjennomgått	14	Nei
Generalforsamling	12.03.2024		Gjennomgått	22	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

# 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 er 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 tilleggsendersøkelser 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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- **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 fuktinnhold 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 slitasje:** 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 ulike definisjoner 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/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/AR1746>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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