

Tilstandsrapport



Enebolig



Hjortsbergveien 40, 1784 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 98, bnr. 429

Sum areal alle bygg: BRA: 339 m² BRA-i: 306 m²



Befaringsdato: 13.05.2025

Rapportdato: 11.06.2025

Oppdragsnr.: 21049-1743

Referansenummer: ID2038

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstopppdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Virksomheten har inngått en avtale med Fremtind Forsikringsselskap, og i samarbeid med flere andre takstingeniører i Østlandsområdet, håndterer vi reklamasjonssaker i forbindelse med kjøp og salg av fast eiendom. Vi er i tillegg sertifiserte av In4mo.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



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.



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.



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

Eneboligen ble oppført i 1954, men er i hovedsak totalt oppgradert mellom 2014 og 2025 og holder generelt høy standard.

Boligen fremstår som gjennomgående oppgradert og velholdt, men det er registrert enkelte tekniske og bygningsmessige avvik.

Planløsning og rominndeling:

- 1. etasje (BRA-I: 164 m²): Entré, gang, bad, vaskerom, garderobe, stue, to soverom, samt integrert garasje og bod (totalt ca. 70 m²).
- 2. etasje (BRA-I: 142 m²): Stue/kjøkken, bad, teknisk rom, walk-in closet, hovedsoverom og kontor/soverom.

Utearealer, hagestue og terrasser:

- Overbygd terrasse: Ca. 34 m² med skyvedører mot hage og basseng.
- Terrasser balkong: Totalt ca. 239 m², med flisheller, impregnerte terrassebord og pergola med lamelltak.

Bygningsmessig tilstand:

- Grunnmur: Kompakt grunnmur i betong/lettklinker med utenpåliggende isolasjon (EPS/XPS).
- Yttervegger: Bindingsverk med trekledning, malt.
- Tak: flatt tak og pyramidetak, tekket med asfaltbelegg og metallplater.
- Vinduer: 3-lags glass fra 2019 med screens. • Drenering: Oppgradert mellom 2019–2022, epoxy mellom fjell og mur enkelte steder.

Våtrom:

- Bad 2. etg.: Høy standard, påbegynt i 2019 og ferdigstilt i 2025. God dokumentasjon, men ikke FDV eller sjekkliste. Sluk under badekar har kun visuell dokumentasjon.
- Bad 1. etg (2015): Bygget etter TEK10. Påvist fallavvik og bom i gulvflis.
- Vaskerom: Mangler godkjent tettesjikt og uavhengig kontroll – TG3.

Kjøkken (2019):

- Eksklusivt kjøkken med integrerte hvitevarer fra Gaggenau og Miele. Kjøkkenøy og benkeplater i stein. Mangler komfyrvakt.

Tekniske installasjoner:

- El-anlegg: Skjult anlegg, nytt sikringsskap (2019)
- Varmtvannsbereider: 300 liter, med waterguard og sluk.
- Oppvarming: Peis, varmekabler og varmemefolie.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjon med aggregat i teknisk rom.
- Vann og avløp: Rør i rør (2014–2020), plast avløpsrør.

Tomt:

Eiendommen ligger på en opparbeidet og pent beplantet tomt i etablert boligområde. Tomten fremstår som velstelt og tilpasset byggets utforming og bruk, med god funksjonell inndeling av utearealer. Tomten er opparbeidet med plenarealer, prydbusker og trær, samt flere terrasser og uteplasser i ulike nivåer. Det er etablert gangforbindelser i naturstein og tredekke mellom

hovedhus og tilhørende anneks/bassengområde. Flere plattinger og terrasseområder er etablert i impregneret treverk og betongheller/fliser. En del av terrassearealet er overbygget med pergola og benyttes som sitte- og oppholdsplass. Det er oppført et frittliggende anneks med overbygget del i tilknytning til bassengområdet, samt en utebod og et pumpehus. Bassenget er nedsenket i terreng med omkringliggende platting. Tomten er delvis skjermet med beplantning og hekk, og gir gode uteoppholdsforhold med mulighet for både sol og skygge. Nivåforskjeller på tomten er utnyttet med terrassering og trappesatser. Adkomst til eiendommen skjer via gruset gårds plass med plass til biloppstilling. Det er tilkomst til boligens underetasje samt integrert garasje. Tomten er i hovedsak tilpasset privat bruk og gir gode bruks- og oppholdsarealer.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hovedtaket er tekket med asfaltbasert takbelegg (takpapp), mens takkonstruksjonen over kjøkkendelen er utformet som et pyramidetak og tekket med falsede metallplater i aluminium.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i aluminium fra 2019 – 2025. Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende og stående trekledning fra 2019. Takkonstruksjonen er utført som et flatt tak, der tekniske gjennomføringer er ført opp over tak og avsluttes med helbeslått pipehatt samt avløpslufting. Konstruksjonen er ventilert via luftespalter i raft.

Over kjøkkendelen er takkonstruksjonen utformet som et pyramidetak, der alle takflater heller inn mot et felles toppunkt.

* Det var ikke mulig å inspisere takkonstruksjonen på grunn av dens lukkede utforming. Ingen avvik ble observert ved visuell kontroll fra innsiden eller utsiden. Det er fremlagt ferdigattest som dokumentasjon for at arbeider er utført ihht. gjeldene forskrift. Boligen er utstyrt med malte trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags isolerglass, i tillegg til en stort rundt vindu plassert i trappeløpet mellom etasjene, alle er datostemplet 2019. Vinduene fremstår i god teknisk stand uten synlige skader eller tegn til slitasje ved befaringstidspunktet.

*Det er i tillegg montert utvendige elektriske screens der det er behov for sol- og innsynsskjerming.

Hovedinngangen er utstyrt med en moderne og solid ytterdør med stående trestruktur og vertikalt integrert glassfelt. Dør nummer to er en sort, slett ytterdør i trestruktur og elektronisk kodelås som gir adkomst til garasje.

Fra garasje er det en brannør med elektronisk kodelås. Videre er boligen utstyrt med balkong og skyvedører i aluminium fra 2019. Skyvedørene som gir adkomst til uteområdet, og utført i en mørk aluminiumsramme med 3-lags energiglass. Dørene strekker seg fra gulv til tak og gir godt lysinnslipp samt en sømløs overgang mellom inne- og uterom. Konstruksjonen er utført med lav terskel og integrert karm for universell utforming og enkel adkomst.

Fra hovedsoverommet er det adkomst til en balkong, hvor døren er utført i samme materiale og stil som øvrige terrassedører i boligen. Eiendommen har et omfattende og gjennomført vestvendt

Beskrivelse av eiendommen

uteområde med flere nivåer og soner for opphold, rekreasjon og sosiale aktiviteter. Området er opparbeidet med en kombinasjon av trykkipregnerte terrassebord, partier med flisheller, og belegningsstein, diverse beplantning, sedum og gressplen, og fremstår som svært velholdt og designmessig gjennomtenkt.

Hovedterrassen er direkte tilknyttet boligen via store skyvedører og består av flisheller og trykkipregnerte terrassebord. En integrert, moderne pergola i aluminium er etablert over sittegruppen, med elektrisk styrt lamelltak som gir mulighet for justerbar sol- og regnskjerming. Pergolaen gir både funksjon og arkitektonisk karakter til uteområdet, og det er etablert diskret integrert belysning i strukturen.

I nedre del av hagen er det etablert et unikt utendørs saltvannsbasseng med varmepumpe luft, skyvbart trekk bestående av treramme på hjul med pressing over. Opprinnelig gammel silo fra Saubrugs, alt annet oppgradert og bygget om mellom 2015-2025.

Bassenget er omkranset av trykkipregnerte terrassebord med plass til solsenger og utemøbler. Det er installert pumpehus/teknisk rom i tilknytning, diskret plassert og tilpasset eiendommens stil.

Hagen er parkmessig opparbeidet med gressplen, prydbusker, blomsterbed og integrerte plantekasser i treverk. Det er etablert brede steinlagte trapper og gangsoner som binder de ulike nivåene sammen på en funksjonell og estetisk måte.

Et frittstående anneks/uthus er plassert på tomten og benyttes som hagehus, oppholdsrom. Bygget har samme stil som hovedhuset og er visuelt godt integrert i helheten.

Uteområdet har et samlet bruksareal på 268 m². Fra soverommet i 2. etasje er det utgang til en balkong på 5 m², oppført i betongkonstruksjon, med smijernsrekkeverk og flislagt dekke.

*Balkongen er oppgradert i 2025 med nytt dekke

INNSENDING

[Gå til side](#)

Boligens gulvoverflater er gjennomgående moderne og består i hovedsak av enstavs parkett som gir et helhetlig og stilrent uttrykk. I 1. etasje er det lagt fliser i entré og garderobe. Vegger og himling har malte gipsplater.

I himlingen er det montert lamper fra Bocci og Wever & Ducré, som del av et helhetlig og moderne belysningskonsept. Det benyttes overflatemonterte spotlights i sort og hvit utførelse, med et minimalistisk og stilrent design. Armaturene er strategisk plassert i utvalgte soner for å gi både funksjonell belysning og skape en behagelig atmosfære i rommene.

Hovedsoverommet og et av soverommene i 1. etasje har separate garderober.

*I 2. etasje er innbygd subwoofer fra Klipsch og lagt opp skjulte kasser i kjøkken, stue og bad for montering av høyttaler etter ønske, samt tomrør blindet med propp rundt tv og bak sofa i tv-stue. Boligen har et støpt betonggulv på grunn og etasjeskiller er utført med trebjelkelag og betongdekke.

2. etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken med trebjelkelag i etasjeskille på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.

1. etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i gang og stue på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonspærre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

*Det er utført passiv tiltak i form av balansert ventilasjon i kjeller. I stuen er det installert en isolert stålpipes som er tilkoblet en moderne, plassbygd peis fra Brunner. Peisen har eget tilførselsrør for friskluft, noe som bidrar til effektiv forbrenning og bedre innneklima. Peisen er utformet som en frittstående konstruksjon og fungerer som et visuelt midtpunkt i rommet, samtidig som den avgrenser soner på en naturlig måte. Overflaten er behandlet med en slett finish med mikrosement eller puss.

Innsatsen er integrert og innrammet med sorte detaljer og luftespalter, noe som bidrar til et stramt og funksjonelt design. På siden er det innfelt en egen vednisje.

1. etasje ligger delvis under terreng, og enkelte vegger er utlektet fra grunnmuren. På vegger uten utlektet konstruksjon er det observert synlig fjell i dagen.

Det ble forsøkt å gjennomføre hulltaking fra soverommet for å kontrollere fuktforhold i konstruksjonen. På grunn av konstruksjonens oppbygging, med kompakt grunnmur og utenpåliggende isolasjon av type XPS eller EPS, lot det seg ikke å foreta fuktmåling i bunnsvill. Som alternativ metode ble det utført søk etter fukt på overflater med et Protimeter MMS2, uten at det ble registrert unormale verdier.

*Det tas likevel et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke kunne oppdages uten destruktive inngrep.

Boligen har en moderne, rettløpet trapp som forbinder etasjene på en stilren og funksjonell måte. Trappen er utført med trinn i parkett som harmonerer med boligens øvrige gulvmaterialer og interiørstil. Opptrinnene er tette.

Rekkeverket består av en lav (under 90cm), heldekkende brystning i samme farge som veggene.

Boligen har sorte, støydempende innerdører, bestående av både tradisjonelle slagdører og plassbesparende skyvedører. I 2. etasje er dørene spesialtilpasset den høye takhøyden. Mellom stue og gang i 2. etasje er det montert elegante smijernsdører med glassfelt, som gir et moderne og luftig preg samtidig som de definerer romsonene.

*Dørene ble montert i perioden 2019 – 2024

Boligen er utstyrt med et eksklusivt og romslig vinrom, plassert sentralt i oppholdsrommet med direkte nærhet til kjøkken. Skapet

Beskrivelse av eiendommen

har dobbel skyvedør i sort aluminiumsramme med sotfarget glass, og fremstår som et møbel i seg selv med høy visuell kvalitet.

Innvendig er skapet innredet med horisontale metallholdere for flaskelagring, tilpasset ulike flasketyper. Oppbevaringen gir god oversikt og enkel tilgang, samtidig som flaskene ligger stødig og riktig i forhold til lagring. Skapet er utstyrt med temperaturstyring i en sone.

Vinskapet har integrert belysning som fremhever både innhold og design, og gir en elegant effekt i rommet, særlig i kombinasjon med det øvrige interiøret.

Boligen har en tilknyttet garasje, fundamentert på støpt betongdekke direkte mot grunn. Innvendige vegger og himling er kledd med gipsplater. Bakerst i garasjen er det etablert et eget rom for oppbevaring. Garasjen er utstyrt med elektrisk leddport og har i tillegg separat adkomst via egen ytterdør.

*Garasje og bod har et samlet bruksareal på ca 70 m², og ble oppført i perioden 2016-2017

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet i 2. etasje er et romslig og stilrent hovedbad med moderne uttrykk og gjennomgående høy standard. Store, mørke fliser på gulv og vegger gir rommet et elegant og eksklusivt preg, godt balansert med innslag av naturlig lys fra vindu over badekaret.

Rommet er innredet med en minimalistisk baderomsinnredning i sort tre med heldekkende betongplate med integrert servant og blandeblatter. Over servanten henger et stort rundt speil med integrert LED-belysning.

Dusjsonen er avgrenset i nedsenket grube med sorte glassvegger i moderne industristil, og utstyrt med blandeblatter og hånddusj i sort matt utførelse. I tillegg har badet et innfelt og moderne badekar plassert under vindu, med tilhørende veggmontert armatur. Veggmontert toalett med innebygget spylefunksjon og fjernstyring fra Geberit.

Badet har elektrisk gulvvarme, balansert avtrekk og godt planlagt lyssetting.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Badet ble påbegynt i 2019, ferdigstilt i 2025. Det er fremlagt bildedokumentasjon på utførte arbeider, men ikke sjekklister på membranarbeider eller FDV-dokumentasjon. Arbeider er utført av Byggmester Bjørn Larsen EFTF AS.

Veggene er flislagt med store fliser i en gjennomført stil, og himlingen er utstyrt med et moderne belysningsystem bestående av overflatemonterte spotlights i sort utførelse. I tillegg er det integrert en LED-lyslinje langs én av bakveggene. Armaturene har et minimalistisk uttrykk og er strategisk plassert for å gi både funksjonell belysning og behagelig stemningslys."

Gulvet er belagt med store fliser og har elektriske varmekabler. Det ble gjennomført kontroll av fallforholdene på våtrommet ved bruk av punktlasere. Målingene viste en høydeforskjell på 20 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen. I dusjsonen ble det målt et fall på 15 mm, mens området utenfor dusjen hadde et

lokalt fall på mellom 0 og 5 mm. Dørterskelen har en høyde på 15 mm.

Våtrommet har en slukrenne fra Purus i dusjsonen og et sluk under badekaret uten tilkomst. Ved visuell kontroll bekrefter at det er benyttet smøremembran ved slukrenne og at både klemring og slukmansjett er riktig montert.

*Sluket under badekaret lot seg ikke inspisere visuelt ved befaring, men fremlagt bildedokumentasjon viser at membran er etablert og korrekt utført. Det er lagt silikon rundt en løs flis som ved behov kan fjernes for å få tilgang. Det anbefales likevel å etablere en mer permanent og brukervennlig løsning for inspeksjon og rengjøring av sluket.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygget spylefunksjon og fjernstyring fra Geberit, dusjvegger/-hjørner og innebygd badekar.

Rommet ventileres med avtrekk via balansert ventilasjon, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Nytt bad (under 5år) og hulltaking har ikke blitt utført. I henhold til forskriftene til avhendingsloven kan hulltaking utelates dersom våtrommet er utstyrt med et fuktovervåkingssystem, eller hvis boligen er nyoppført eller nylig renoveret og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon.

Bad

Badet i 1. etasje er moderne og plassutnyttende, med en stilren og funksjonell utforming. Gulvet er belagt med mørke, sekskantede fliser som gir karakter og kontrast til de lyse, store veggflisene.

Rommet er innredet med vegghengt toalett med innbygd susterne, og en moderne servantinnredning med mørke fronter og heldekkende servant med tilhørende blandeblatter. Over servanten er det vegghengt speil med avlastningshylle og punkt-belysning, noe som gir både praktisk lys og dekorativ effekt.

Dusjsonen er adskilt i nedsenket grube med innfellbare glassdører og utstyrt med dusjarmatur i moderne design, samt innfelt hylle for oppbevaring. Badet er videre utstyrt med sort, veggmontert håndkledørker og integrert nisje over toalett.

Vinduet er dypt inntrukket med bred karm og plisségardin, og gir godt med dagslys.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er fremlagt bildedokumentasjon på utførte arbeider, men ikke sjekklister på membranarbeider eller FDV-dokumentasjon.

Veggene er flislagt med store fliser i en gjennomført stil, og himlingen er utstyrt med et moderne belysningsystem bestående av overflatemonterte spotlights i hvit utførelse.

Gulvet er belagt med store fliser og har elektriske varmekabler. Det ble gjennomført kontroll av fallforholdene på våtrommet ved bruk av punktlasere. Målingene viste en høydeforskjell på 20 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen. I dusjsonen ble det målt et fall på 5 mm, mens området utenfor dusjen hadde et lokalt fall på mellom 4 og 5 mm. Dørterskelen har en høyde på 40 mm.

Våtrommet har et hjørnesluk i stål fra 2015. Ved visuell kontroll bekrefter at det er benyttet smøremembran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett

Beskrivelse av eiendommen

og dusjvegger/-hjørne.

Rommet ventileres med avtrekk via balansert ventilasjon, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.

Vaskerom

Vaskerommet i kjelleren er romslig og godt tilrettelagt for daglig bruk, med moderne innredning og funksjonell planløsning. Gulvet er belagt med vinylbelegg.

Langs den ene vegg er det montert heldekkende badersinnredning med hvite slette fronter og integrert stålkum. Over benkeplaten er det god skaplass til oppbevaring, og overskapene er trukket helt opp mot himling for maksimal utnyttelse av høyden.

Vaskemaskin og tørketrommel er praktisk plassert i søyleløsning, med ergonomisk betjeningshøyde og plassbesparende utforming. I tillegg finnes det opphengsmuligheter for klær og et høyskap som gir ytterligere lagringskapasitet.

*Vaskerommet tilfredsstiller ikke kravene til et våtrom pga manglende godkjent tettesjikt. Ved etablering var det krav om uavhengig kontroll. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som bekrefter at slik kontroll er gjennomført.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fremstår som moderne, funksjonelt og påkostet, med rene linjer og helhetlig design. Løsningen er planlagt med fokus på både estetikk og praktisk bruk, og kjøkkenet utgjør et naturlig midtpunkt i boligen.

Innredningen består av mørke grå/brun/bronsje), slette fronter uten synlige håndtak, hvor underskap har glassfronter, kombinert med benkeplater i stein med underlimt vask og integrerte hvitevarer. Et stort, sentralt plassert kjøkkenøy gir både rikelig med arbeidsflate og sitteplasser.

Langs ytterveggene er kjøkkenet utstyrt med eget vinrom, bredt kjøleskap fra Miele, innebygde stekeovn, vakumeringsskuff og dampovn fra Gaggenau. I tillegg er det innfelt en kombinasjon av induksjonstopp, tepanyaki og gassbluss i kjøkkenøya fra Miele.

Kjøkkenet er videre utstyrt med to helintegrert oppvaskmaskin fra Miele, nedfelt sort kum med sort armatur, og godt med lagringsplass i store skuffer og skap. Lave vindusbånd under overskapene gir naturlig lys og utsyn samtidig som veggplass utnyttes effektivt.

Belysningen består av pendellamper over øya, samt skinnbaserte spotlights i sort utførelse, som gir både funksjonslys og stemningsbelysning. Gulvet er belagt med gjennomgående parkett i lys eik, som gir varme og kontrast til det mørke interiøret.

2 stk kjøkkenventilatorer fra Miele er integrert i platetoppen. Eier opplyser om at det er avtrekk ut, ikke kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap i walk-in closet på soverom i 2. etasje og i garderobe 1. etasje. Stoppekran er plassert på vaskerom i 1. etasje.

*Vannrør i hele 1. etasje ble byttet ut 2014-2016, 2 etg. 2019-2020. Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover. Boligen har avløpsrør av plast fra perioden 2014- 2019, hvor luftingen av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Leiligheten er tilknyttet balanserte ventilasjonsanlegg, hvor ventilasjonsagregat er plassert på teknisk rom. Boligens oppvarming skjer via en åpen peis samt en kombinasjon av varmekabler og varmemefolie, med unntak av gang i 2. etasje og teknisk rom, hvor det ikke er etablert varme i gulv. I 1. etasje strekker varmekablene seg fra vaskerommet og inn i deler av walk-in closet tilknyttet soverommet. En ca. 300 liters varmtvannsbereder, plassert på vaskerom i 1. etasje og er tilkoblet waterguard i tillegg til at det er sluk i rommet. Sikringsskap med automatsikringer fra 2019, plassert i teknisk rom 2. etg. Boligen har skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 50 amp
- Kurser 34

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

I de fremlagte byggetegningene er det vist et vaskerom i et område som i dag benyttes som gang og garderobe. Det fremgår videre at det opprinnelig var planlagt et tørkerom der det nåværende vaskerommet er etablert.

Det er fremvist ferdigattest etter søknad datert 4.6.2025.

Ferdigattest er gitt for følgende tiltak godkjent i byggetillatelse av 2.9.2016:

- etablering av et tilbygg i to etasjer til eksisterende bolig (underetasje og 1. etg.)
- etablering av delvis overbygd terrasse
- fasadeendringer (endret størrelse og plassering på vinduer)
- bruksendring fra av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er på eiendommen oppført en bod som ikke fremkommer av godkjente bygningstegninger. Tiltaket kan være søknadspliktige, avhengig av størrelse, plassering og bruk.

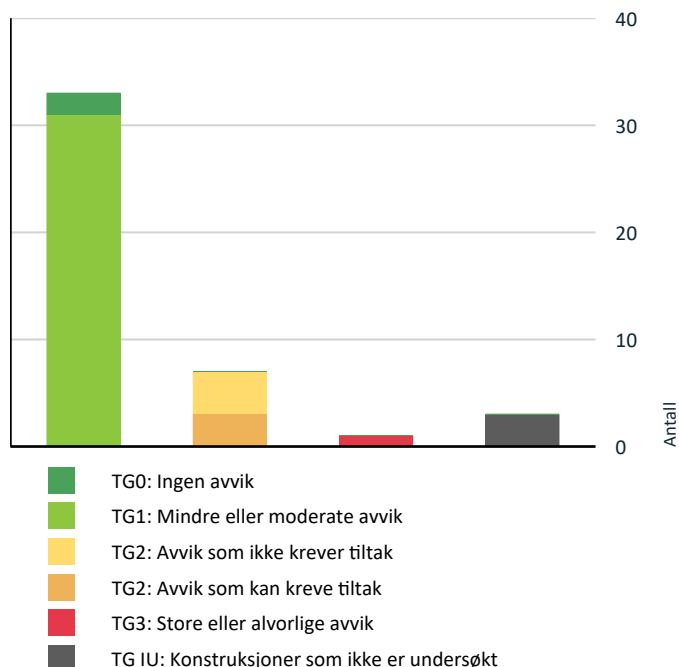
Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det er på eiendommen oppført en bod som ikke fremkommer av godkjente bygningstegninger. Tiltaket kan være søknadspliktige, avhengig av størrelse, plassering og bruk.

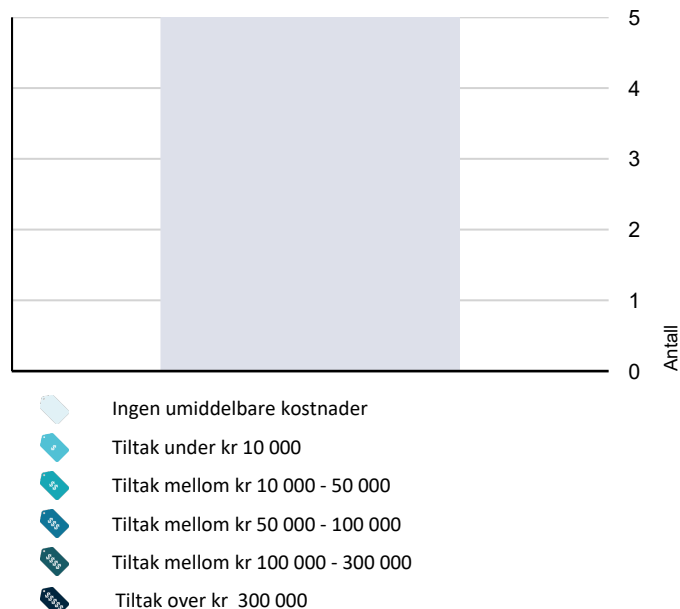
Sammendrag av boligens tilstand

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

Norsk Takst informerer innledningsvis i rapporten at vurderingen av våtrom og sikkerhet skal skje i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet for befaringen. Dette avviker fra veiledningen fra Tryggere Bolighandel, og derfor vurderes forholdene etter referansenivået (reglene som gjaldt på tidspunktet for oppføringen). Det settes ikke dårligere tilstandsgrader. Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for alle og som ikke har betydelig innvirkning på bygningens tilstand, omtales normalt ikke. Ifølge premisseteksten fra Norsk Takst på side 4 i rapporten, kan det for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, hvor tiltak er påregnelig, settes et anslag for kostnadene knyttet til utbedring av avviket. I henhold til § 2-22 i Forskrift til avhendingslova er det kun krav om å gi et sjablongmessig anslag for kostnadene ved utbedring av rom eller bygningsdeler som tildeles TG3. Derfor er det i denne rapporten kun gitt sjablongmessige anslag for utbedring av avvik ved TG3.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkong

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt. Bygget er vedlikeholdt de siste årene, se informasjon fra eier under. Bygget er vedlikeholdt de siste årene, se informasjon fra eier under. Bygget er vedlikeholdt de siste årene, se informasjon fra eier under.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Boligen er oppgradert i perioden mellom 2014 – 2025
2025	Utendørs saltvannsbasseng	Utendørs saltvannsbasseng med varmepumpe luft, skyvbart trekk bestående av treramme på hjul med pressening over. Opprinnelig gammel silo fra Saubrugs, alt annet oppgradert og bygget om mellom 2015-2025.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Hovedtaket er tekket med asfaltbasert takbelegg (takpapp), mens takkonstruksjonen over kjøkkendelen er utformet som et pyramidetak og tekket med falsede metallplater i aluminium.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i aluminium fra 2019 – 2025

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende og stående trekledning fra 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er utført som et flatt tak, der tekniske gjennomføringer er ført opp over tak og avsluttes med helbeslått pipehatt samt avløpslufing. Konstruksjonen er ventilert via luftespalter i raft.

Over kjøkkendelen er takkonstruksjonen utformet som et pyramidetak, der alle takflater heller inn mot et felles toppunkt.

* Det var ikke mulig å inspisere takkonstruksjonen på grunn av dens lukkede utforming. Ingen avvik ble observert ved visuell kontroll fra innsiden eller utsiden. Det er fremlagt ferdigattest som dokumentasjon for at arbeider er utført ihht. gjeldene forskrift.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vinduer

Boligen er utstyrt med malte trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags isolerglass, i tillegg til en stort rundt vindu plassert i trappeløpet mellom etasjene, alle er datostemplet 2019. Vinduene fremstår i god teknisk stand uten synlige skader eller tegn til slitasje ved befaringsstidspunktet.

* Det er i tillegg montert utvendige elektriske screens der det er behov for sol- og innsynsskjerming.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke registrert tilfredsstillende tetting rundt vinduene, hvor det mangler vannbrettbeslag i underkant. Beslaget er utelatt med hensyn til boligens arkitektoniske uttrykk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må gjennomføres dersom avviket skal lukkes. Det presiseres likevel at denne byggemåten har vært benyttet i en årrekke uten nødvendigvis å medføre problemer. I henhold til preaksepterte løsninger i byggeteknisk forskrift skal det imidlertid monteres beslag i overgangen mellom vannbrett og vindu.

Dører

Hovedinngangen er utstyrt med en moderne og solid ytterdør med stående trestruktur og vertikalt integrert glassfelt. Dør nummer to er en sort, slett ytterdør i trestruktur og elektronisk kodelås som gir adkomst til garasje.

Fra garasje er det en brannør med elektronisk kodelås. Videre er boligen utstyrt med balkong og skyvedører i aluminium fra 2019. Skyvedørene som gir adkomst til uteområdet, og utført i en mørk aluminiumsramme med 3-lags energiglass. Dørene strekker seg fra gulv til tak og gir godt lysinnslipp samt en sømløs overgang mellom inne- og uterom. Konstruksjonen er utført med lav terskel og integrert karm for universell utforming og enkel adkomst.

Fra hovedsoverommet er det adkomst til en balkong, hvor døren er utført i samme materiale og stil som øvrige terrassedører i boligen.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Eiendommen har et omfattende og gjennomført vestvendt uteområde med flere nivåer og soner for opphold, rekreasjon og sosiale aktiviteter. Området er opparbeidet med en kombinasjon av trykkimpregnerte terrassebord, partier med flisheller, og beleggningsstein, diverse beplantning, sedum og gressplen, og fremstår som svært velholdt og designmessig gjennomtenkt.

Hovedterrassen er direkte tilknyttet boligen via store skyvedører og består av flisheller og trykkimpregnerte terrassebord. En integrert, moderne pergola i aluminium er etablert over sittegruppen, med elektrisk styrt lamelltak som gir mulighet for justerbar sol- og regnskjerming. Pergolaen gir både funksjon og arkitektonisk karakter til uteområdet, og det er etablert diskret integrert belysning i strukturen.

I nedre del av hagen er det etablert et unikt utendørs saltvannsbasseng med varmepumpe luft, skyvbart trekk bestående av treramme på hjul med pressening over. Opprinnelig gammel silo fra Saubrugs, alt annet oppgradert og bygget om mellom 2015-2025.

Bassenget er omkranset av trykkimpregnerte terrassebord med plass til solsenger og utemøbler. Det er installert pumpehus/teknisk rom i tilknytning, diskret plassert og tilpasset eiendommens stil.

Hagen er parkmessig opparbeidet med gressplen, prydbusker, blomsterbed og integrerte plantekasser i treverk. Det er etablert brede steinlagte trapper og gangsoner som binder de ulike nivåene sammen på en funksjonell og estetisk måte.

Et frittstående annekst/uthus er plassert på tomten og benyttes som hagehus, oppholdsrom. Bygget har samme stil som hovedhuset og er visuelt godt

Tilstandsrapport

integert i helheten.

Uteområdet har et samlet bruksareal på 268 m².

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkets høyde på balkong ble målt til ca 97,5 cm.

Resterende rekkverk er på ca 96,2 cm, i tillegg 4-5 cm glipp under stort sett hele veien. Akkurat inn mot husvegg i begge ender er det i liten lengde par cm lavere

I henhold til dagens krav skal høyden være minimum 1,0 meter der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter.

Uteområdet mangler rekkverk på flere steder hvor dette kreves. I henhold til gjeldende regelverk skal områder med høydeforskjell på 0,5 meter eller mer til terreng eller underliggende plan sikres med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk bør monteres for å sikre mot fall. Uten rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt på områder med høydeforskjell over 0,5 m

Balkong

Fra soverommet i 2. etasje er det utgang til en balkong på 5 m², oppført i betongkonstruksjon, med smijernsrekkverk og flislagt dekke.

*Balkongen er oppgradert i 2025 med nytt dekke

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Høyde på rekkverk måles til ca 97,5 cm, men dagens krav skal være minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

Overflater

Boligens gulvoverflater er gjennomgående moderne og består i hovedsak av enstavs parkett som gir et helhetlig og stilrent uttrykk. I 1.etasje er det lagt fliser i entré og garderobe. Vegger og himling har malte gipsplater.

I himlingen er det montert lamper fra Bocci og Wever & Ducré, som del av et helhetlig og moderne belysningskonsept. Det benyttes overflatemonterte spotlights i sort og hvit utførelse, med et minimalistisk og stilrent design. Armaturene er strategisk plassert i utvalgte soner for å gi både funksjonell belysning og skape en behagelig atmosfære i rommene.

Hovedsoverommet og et av soverommene i 1.etasje har separate garderober.

*I 2.etasje er innbygd subwoofer fra Klipsch og lagt opp skjulte kasser i kjøkken, stue og bad for montering av høyttaler etter ønske, samt tomrør blindet med propp rundt tv og bak sofa i tv-stue.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har et støpt betonggulv på grunn og etasjeskiller er utført med trebjelkelag og betongdekke.

2.etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken med trebjelkelag i etasjeskille på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsrapport

1. etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i gang og stue på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

ⓘ TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

*Det er utført passiv tiltak i form av balansert ventilasjon i kjeller.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 1 Pipe og ildsted

I stuen er det installert en isolert stålpipe som er tilkoblet en moderne, plassbygd peis fra Brunner. Peisen har eget tilførselsrør for friskluft, noe som bidrar til effektiv forbrenning og bedre innneklima. Peisen er utformet som en frittstående konstruksjon og fungerer som et visuelt midtpunkt i rommet, samtidig som den avgrenser soner på en naturlig måte. Overflaten er behandlet med en slett finish med mikrosement eller puss.

Innsatsen er integrert og innrammet med sorte detaljer og luftespalter, noe som bidrar til et stramt og funksjonelt design. På siden er det innfelt en egen vednisje.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

ⓘ TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

1. etasje ligger delvis under terreng, og enkelte vegger er utlektet fra grunnmuren. På vegger uten utlektet konstruksjon er det observert synlig fjell i dagen.

Det ble forsøkt å gjennomføre hulltaking fra soverommet for å kontrollere fuktforhold i konstruksjonen. På grunn av konstruksjonens oppbygging, med kompakt grunnmur og utenpåliggende isolasjon av type XPS eller EPS, lot det seg ikke å foreta fuktmåling i bunnsvill. Som alternativ metode ble det utført søk etter fukt på overflater med et Protimeter MMS2, uten at det ble registrert unormale verdier.

*Det tas likevel et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke kunne oppdages uten destruktive inngrep.

Årstall: 2025

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en moderne, rettløpet trapp som forbinder etasjene på en stilren og funksjonell måte. Trappen er utført med trinn i parkett som harmonerer med boligens øvrige gulvmaterialer og interiørstil. Opptrinnene er tette.

Rekkverket består av en lav (under 90cm), heldekkende brystning i samme farge som veggene.

Årstill: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Boligen har sorte, støydempende innerdører, bestående av både tradisjonelle slagdører og plassbesparende skyvedører. I 2. etasje er dørene spesialtilpasset den høye takhøyden. Mellom stue og gang i 2. etasje er det montert elegante smijernsdører med glassfelt, som gir et moderne og luftig preg samtidig som de definerer romsonene.

*Dørene ble montert i perioden 2019 – 2024

Årstill: 2019

Kilde: Eier

TG 1 Vinrom

Boligen er utstyrt med et eksklusivt og romslig vinrom, plassert sentralt i oppholdsrommet med direkte nærhet til kjøkken. Skapet har dobbel skyvedør i sort aluminiumsramme med sotfarget glass, og fremstår som et møbel i seg selv med høy visuell kvalitet.

Innvendig er skapet innredet med horisontale metallholdere for flaskelagring, tilpasset ulike flasketyper. Oppbevaringen gir god oversikt og enkel tilgang, samtidig som flaskene ligger stødig og riktig i forhold til lagring. Skapet er utstyrt med temperaturstyring i en sone.

Vinskapet har integrert belysning som fremhever både innhold og design, og gir en elegant effekt i rommet, særlig i kombinasjon med det øvrige interiøret.

Årstill: 2019

Kilde: Eier

TG 1 Garasje

Boligen har en tilknyttet garasje, fundamentert på støpt betongdekke direkte mot grunn. Innvendige vegger og himling er kledd med gipsplater. Bakerst i garasjen er det etablert et eget rom for oppbevaring. Garasjen er utstyrt med elektrisk leddport og har i tillegg separat adkomst via egen ytterdør.

*Garasje og bod har et samlet bruksareal på ca 70 m², og ble oppført i perioden 2016-2017

Tilstandsrapport

Årstall: 2016

Kilde: Eier

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Badet i 2. etasje er et romslig og stilrent hovedbad med moderne uttrykk og gjennomgående høy standard. Store, mørke fliser på gulv og vegger gir rommet et elegant og eksklusivt preg, godt balansert med innslag av naturlig lys fra vindu over badekaret.

Rommet er innredet med en minimalistisk baderomsinnredning i sort tre med heldekkende betongplate med integrert servant og blandebatteri. Over servanten henger et stort rundt speil med integrert LED-belysning.

Dusjsonen er avgrenset i nedsenket grube med sorte glassvegger i moderne industristil, og utstyrt med blandebatteri og hånddusj i sort matt utførelse. I tillegg har badet et innfelt og moderne badekar plassert under vindu, med tilhørende veggmontert armatur. Veggmontert toalett med innebygget spylefunksjon og fjernstyring fra Geberit.

Badet har elektrisk gulvvarme, balansert avtrekk og godt planlagt lyssetting.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Badet ble påbegynt i 2019, ferdigstilt i 2025. Det er fremlagt bildedokumentasjon på utførte arbeider, men ikke sjekklister på membranarbeider eller FDV-dokumentasjon. Arbeider er utført av Byggmester Bjørn Larsen EFTF AS.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene er flislagt med store fliser i en gjennomført stil, og himlingen er utstyrt med et moderne belysningssystem bestående av overflatemonterte spotlights i sort utførelse. I tillegg er det integrert en LED-lyslinje langs én av bakveggene. Armaturene har et minimalistisk uttrykk og er strategisk plassert for å gi både funksjonell belysning og behagelig stemningslys."

Årstall: 2025

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er belagt med store fliser og har elektriske varmekabler. Det ble gjennomført kontroll av fallforholdene på våtrommet ved bruk av punktlasere. Målingene viste en høydeforskjell på 20 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen. I dusjsonen ble det målt et fall på 15 mm, mens området utenfor dusjen hadde et lokalt fall på mellom 0 og 5 mm. Dørterskelen har en høyde på 15 mm.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har en slukrenne fra Purus i dusjsonen og et sluk under badekaret uten tilkomst. Ved visuell kontroll bekrefter at det er benyttet smøremembran ved slukrenne og at både klemring og slukmansjett er riktig montert.

*Sluket under badekaret lot seg ikke inspisere visuelt ved befarings, men fremlagt bildedokumentasjon viser at membran er etablert og korrekt utført. Det er lagt silikon rundt en løs flis som ved behov kan fjernes for å få tilgang. Det anbefales likevel å etablere en mer permanent og brukervennlig løsning for inspeksjon og rengjøring av sluket.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygget spylefunksjon og fjernstyring fra Geberit, dusjvegger/-hjørne og innebygd badekar.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Rommet ventileres med avtrekk via balansert ventilasjon, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Nytt bad (under 5år) og hulltaking har ikke blitt utført. I henhold til forskriftene til avhendingsloven kan hulltaking utelates dersom våtrommet er utstyrt med et fuktovervåkingssystem, eller hvis boligen er nyoppført eller nylig renoveret og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1. etasje er moderne og plassutnyttende, med en stilren og funksjonell utforming. Gulvet er belagt med mørke, sekskantede fliser som gir karakter og kontrast til de lyse, store veggflisene.

Rommet er innredet med vegghengt toalett med innbygd sistene, og en moderne servantinnredning med mørke fronter og heldekkende servant med tilhørende blandeblender. Over servanten er det vegghengt speil med avlastningshylle og punktbelysning, noe som gir både praktisk lys og dekorativ effekt.

Dusjsonen er adskilt i nedsenket grube med innfellbare glassdører og utstyrt med dusjarmatur i moderne design, samt innfelt hylle for oppbevaring. Badet er videre utstyrt med sort, veggmontert håndkjetørker og integrert nisje over toalett.

Vinduet er dypt inntrukket med bred karm og plisségardin, og gir godt med dagslys.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er fremlagt bildedokumentasjon på utførte arbeider, men ikke sjekklister på membranarbeider eller FDV-dokumentasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene er flislagt med store fliser i en gjennomført stil, og himlingen er utstyrt med et moderne belysningssystem bestående av overflatemonterte

Tilstandsrapport

spotlights i hvit utførelse.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er belagt med store fliser og har elektriske varmekabler. Det ble gjennomført kontroll av fallforholdene på våtrommet ved bruk av punkt laser. Målingene viste en høydeforskjell på 20 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen. I dusjsonen ble det målt et fall på 5 mm, mens området utenfor dusjen hadde et lokalt fall på mellom 4 og 5 mm. Dørterskelen har en høyde på 40 mm.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Kravene til fallforhold etter TEK10:

I henhold til TEK10 § 13-20 skal våtrom ha tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre effektiv vannavrenning. I dusjsonen kreves et minimumsfall på 1:50 (20 mm per meter) fra dusjens nedslagsfelt til sluket. For øvrige gulvflater gjelder et fallkrav på minst 1:100 (10 mm per meter) mot sluk.

Dersom dusjsonen er nedsenket, må den fortsatt ha et lokalt fall minimum 10 mm som sikrer at vann ledes effektivt til sluket. TEK10 krever at våtromsgulv utformes slik at vann ikke blir stående, og at lekkasjevann fra hele rommet kan renne fritt til sluk.

Det er registrert bomlyd i den siste flisen mot sluket, noe som tyder på mangelfull vedheft mellom flisen og underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har et hjørnesluk i stål fra 2015. Ved visuell kontroll bekrefter at det er benyttet smøremembran.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/-hjørne.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet ventileres med avtrekk via balansert ventilasjon, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet i kjelleren er romslig og godt tilrettelagt for daglig bruk, med moderne innredning og funksjonell planløsning. Gulvet er belagt med vinylbelegg.

Langs den ene veggen er det montert heldekkende baderomsinnredning med hvite slette fronter og integrert stålkum. Over benkeplaten er det god skapplass til oppbevaring, og overskapene er trukket helt opp mot himling for maksimal utnyttelse av høyden.

Vaskemaskin og tørketrommel er praktisk plassert i søyleløsning, med ergonomisk betjeningshøyde og plassbesparende utforming. I tillegg finnes det opphengsmuligheter for klær og et høyskap som gir ytterligere lagringskapasitet.

*Vaskerommet tilfredsstiller ikke kravene til et våtrom pga manglende godkjent tettesjikt. Ved etablering var det krav om uavhengig kontroll. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som bekrefter at slik kontroll er gjennomført.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Med bakgrunn i påviste forhold er det satt en TG3 på hele konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet er tilknyttet Waterguard, som automatisk stenger vanntilførselen til hele boligen ved eventuell lekkasje. Dette reduserer risikoen for vannskader. For at konstruksjonen skal få en TG1 eller 2 må det oppgraderes iht. gjeldene forskriftskrav

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > VASKEROM

TG IU 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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet fremstår som moderne, funksjonelt og påkostet, med rene linjer og helhetlig design. Løsningen er planlagt med fokus på både estetikk og praktisk bruk, og kjøkkenet utgjør et naturlig midtpunkt i boligen.

Innredningen består av mørke grå/brun/bronsje), slette fronter uten synlige håndtak, hvor underskap har glassfronter, kombinert med benkeplater i stein med underlimt vask og integrerte hvitevarer. Et stort, sentralt plassert kjøkkenøy gir både rikelig med arbeidsflate og sitteplasser.

Langs ytterveggene er kjøkkenet utstyrt med eget vinrom, bredt kjøleskap fra Miele, innebygde stekeovn, vakumeringsskuff og dampovn fra Gaggenau. I tillegg er det innfelt en kombinasjon av induksjonstopp, tepanyaki og gassbluss i kjøkkenøya fra Miele.

Kjøkkenet er videre utstyrt med to helintegrert oppvaskmaskin fra Miele, nedfelt sort kum med sort armatur, og godt med lagringsplass i store skuffer og skap. Lave vindusbånd under overskapene gir naturlig lys og utsyn samtidig som veggplass utnyttes effektivt.

Belysningen består av pendellamper over øya, samt skinnbaserte spotlights i sort utførelse, som gir både funksjonslys og stemningsbelysning. Gulvet er belagt med gjennomgående parkett i lys eik, som gir varme og kontrast til det mørke interiøret.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

2 stk kjøkkenventilatorer fra Miele er integrert i platetoppen. Eier opplyser om at det er avtrekk ut, ikke kullfilter.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap i walk-in closet på soverom i 2.etasje og i garderobe 1.etasje. Stoppekran er plassert på vaskerom i 1.etasje.

*Vannrør i hele 1.etasje ble byttet ut 2014-2016, 2 etg. 2019-2020. Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast fra perioden 2014- 2019, hvor luftingen av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er tilknyttet balanserte ventilasjonsanlegg, hvor ventilasjonsagregat er plassert på teknisk rom.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG IU Varmesentral

Boligens oppvarming skjer via en åpen peis samt en kombinasjon av varmekabler og varmefolie, med unntak av gang i 2. etasje og teknisk rom, hvor det ikke er etablert varme i gulv. I 1. etasje strekker varmekablene seg fra vaskerommet og inn i deler av walk-in-closet tilknyttet soverommet.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

En ca. 300 liters varmtvannsbereder, plassert på vaskerom i 1. etasje og er tilkoblet waterguard i tillegg til at det er sluk i rommet.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer fra 2019, plassert i teknisk rom 2. etg. Boligen har skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 50 amp
- Kurser 34

*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.

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.

2014 Eier har bekreftet at hele det elektriske anlegget er total rehabilitert i perioden 2014-2025

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Alt nytt mellom 2014-2025. Deler av lys og varmekabler kan styres fra app. Nytt sikringsskap i 2 etg fra 2019. Ny stikkledning inn til hus i forbindelse med ombygging 2019.

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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.

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering fra perioden 2019 – 2022

*Eier opplyser om at det er påført epoxy mellom fjell og grunnmur.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Grunnmur og fundamenter

Bygget er fundamentert på betongsåle og har en kompakt grunnmur oppført i betong og/eller lettklinkerblokker.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Terrengforhold

Eiendommen er tilpasset byggets utforming og bruk i ulike platåer.

*Terrengtet rundt boligen har enkelte områder med begrenset fall bort fra grunnmuren. Grunnmursplast er lagt ut der det har vært naturlig ut fra terrengets utforming, for å lede vannet vekk fra bygningen.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Oppbevaring

Byggeår

2017

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

På eiendommen er det oppført en frittstående, uisolert bod med et areal på cirka 12 m². Boden er fundamentert på punktfundamenter og oppført med bjelkelag og bindingsverkskonstruksjon med liggende utvendig trekledning. Bygget har et moderne uttrykk med sortmalt fasade og fremstår som godt tilpasset hovedbebyggelsen. Takkonstruksjonen er utført som pulttak og tekket med takpapp. Inngangspartiet har trappetrinn og platting, og døren er utstyrt med vindusfelt som gir noe naturlig lysinnslipp. Innvendig er boden kledd med platebeslåtte vegger og har terrassebord som gulvdekke. Bygget er plassert diskret inn mot tomtegrensen og er godt skjermet av tett vegetasjon og hekk. Boden benyttes som praktisk lagringsplass for hageredskaper og annet sesongbasert utstyr.

*Takstmann har kun utført en forenklet visuell inspeksjon av bygget, uten å påvise noen betydningsfulle avvik.

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



Anneks



Anvendelse

Oppholdsrom

Byggeår

2019

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Annekset ble bygget i 2019 med et bruksareal på 21 m², og er oppført med bjelkelag og bindingsverkskonstruksjon med liggende utvendig trekledning.

Bygget har et moderne uttrykk med sortmalt fasade og fremstår som godt tilpasset hovedbebyggelsen. Takkonstruksjonen er utført som pulttak og tekket med takpapp. Bygget fremstår som et selvstendig, enkelt isolert bygg, og består av stue/oppholdsrom og ett soverom. Utformingen er stilren, med mørkbeiset utvendig kledning, store vindusflater og dobbel skyvedør med 2-lags glass ut mot overbygd terrasse og hage.

Innvendig er annekset innredet med malte slette overflater, vinylgulv og belysning i himling. Rommene har enkel standard, men fremstår lyse og funksjonelle. Det er lagt til rette for opphold, og bruken er i dag som tilleggsareal for gjester eller fritidsbruk.

Annekset er oppført i tilknytning til terrasser og svømmebasseng, og har en attraktiv plassering i hagen. Det fremstår som godt vedlikeholdt.

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

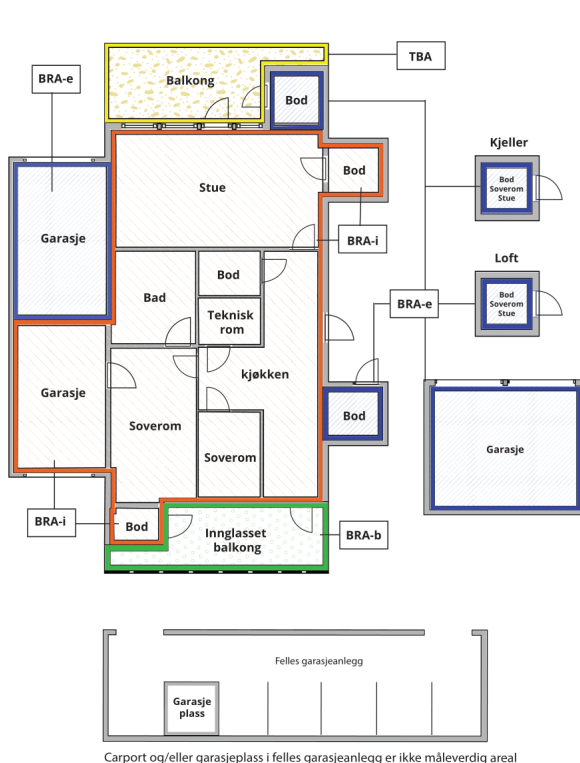
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	142			142	239
1.etasje	164			164	
SUM	306				239
SUM BRA	306				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Peisstue, Gang, Teknisk rom, Bad, Walk-in closet, Hovedsoverom, Soverom/kontor, Stue/kjøkken		
1.etasje	Entré, Gang, Bad, Vaskerom, Garderobe, Garasje, 2 Soverom, Stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I de fremlagte byggetegningene er det vist et vaskerom i et område som i dag benyttes som gang og garderobe. Det fremgår videre at det opprinnelig var planlagt et tørkerom der det nåværende vaskerommet er etablert.

Det er fremvist ferdigattest etter søknad datert 4.6.2025.

Ferdigattest er gitt for følgende tiltak godkjent i byggetillatelse av 2.9.2016:

- etablering av et tilbygg i to etasjer til eksisterende bolig (underetasje og 1. etg.)
- etablering av delvis overbygd terrasse
- fasadeendringer (endret størrelse og plassering på vinduer)
- bruksendring fra av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyde i 1.etasje ble målt til 2,14m. (Skal opplyses om i NS 3600). Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er på eiendommen oppført en bod som ikke fremkommer av godkjente bygningstegninger. Tiltaket kan være søknadspliktige, avhengig av størrelse, plassering og bruk.

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:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	34
SUM		21			34
SUM BRA	21				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Oppholdsrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er på eiendommen oppført en bod som ikke fremkommer av godkjente bygningstegninger. Tiltaket kan være søknadspliktige, avhengig av størrelse, plassering og bruk.

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: jamfør 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)
Enebolig	226	80
Bod	0	12
Anneks	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Christian Amundsen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	429		0	1359.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjortsbergveien 40

Hjemmelshaver

Lødeng Emil, Berge Solveig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hjortsbergveien 40 ligger i et etablert og rolig boligområde på Hjortsberg, nordvest for Halden sentrum. Området er attraktivt for både barnefamilier og voksne i ulike livsfaser, med kort vei til det meste av daglige behov. Nabolaget består hovedsakelig av lav bebyggelse som eneboliger og rekkehus, omgitt av grønne uteområder og stille boliggate. Beliggenheten gir en god kombinasjon av rolig bomiljø og nærhet til sentrum med gode kommunikasjonsmuligheter. Det er gangavstand til flere skoler og barnehager i området, som Hjortsberg, Os og Gimle barneskoler samt Strupe og Rødsberg ungdomsskoler. Halden videregående skole ligger også i nærheten. I tillegg finnes dagligvarebutikker, lekeplasser og fritidstilbud i umiddelbar nærhet, og området byr på enkel tilgang til turstier og grøntarealer – ideelt for dem som ønsker å benytte seg aktivt av nærmiljøet. Halden sentrum er lett tilgjengelig med bil, buss eller til fots (ca. 20 minutters gange), og tilbyr et variert utvalg av butikker, kafeer, restauranter og kulturtilbud. Her finner man også Fredriksten festning – et kjent landemerke og populært rekreasjonsområde. For pendlere gir Halden togstasjon gode forbindelser både mot Oslo og Sverige.

Adkomstvei

Offentlig med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger på en opparbeidet og pent beplantet tomt i etablert boligområde. Tomten fremstår som velstelt og tilpasset byggets utforming og bruk, med god funksjonell inndeling av utearealer. Tomten er opparbeidet med plenarealer, prydbusker og trær, samt flere terrasser og uteplasser i ulike nivåer. Det er etablert gangforbindelser i naturstein og tredekke mellom hovedhus og tilhørende anneks/bassengområde. Flere plattinger og terrasseområder er etablert i impregnert treverk og betongheller/fliser. En del av terrassearealet er overbygget med pergola og benyttes som sitte- og oppholdsplass. Det er oppført et frittliggende anneks med overbygget del i tilknytning til bassengområdet, samt en utebod og et pumpehus. Bassenget er nedsenket i terreng med omkringliggende platting. Tomten er delvis skjermet med beplantning og hekk, og gir gode uteoppholdsforhold med mulighet for både sol og skygge. Nivåforskjeller på tomten er utnyttet med terrassering og trappesatser. Adkomst til eiendommen skjer via gruset gårds plass med plass til biloppstilling. Det er tilkomst til boligens underetasje samt integrert garasje. Tomten er i hovedsak tilpasset privat bruk og gir gode bruks- og oppholdsarealer.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopproget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

År

2025

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.06.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Ferdigattest			Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo			Fremvist		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør			Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2025	
2	11.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 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/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/ID2038>

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



FLOOR 1

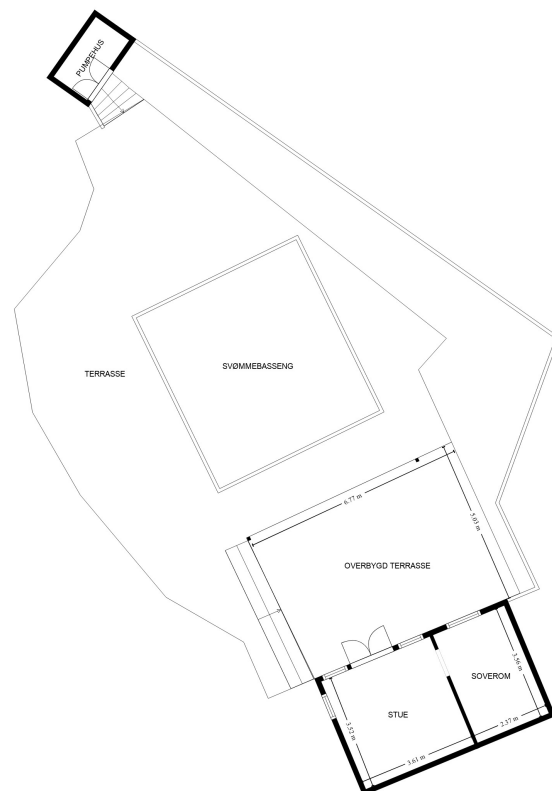
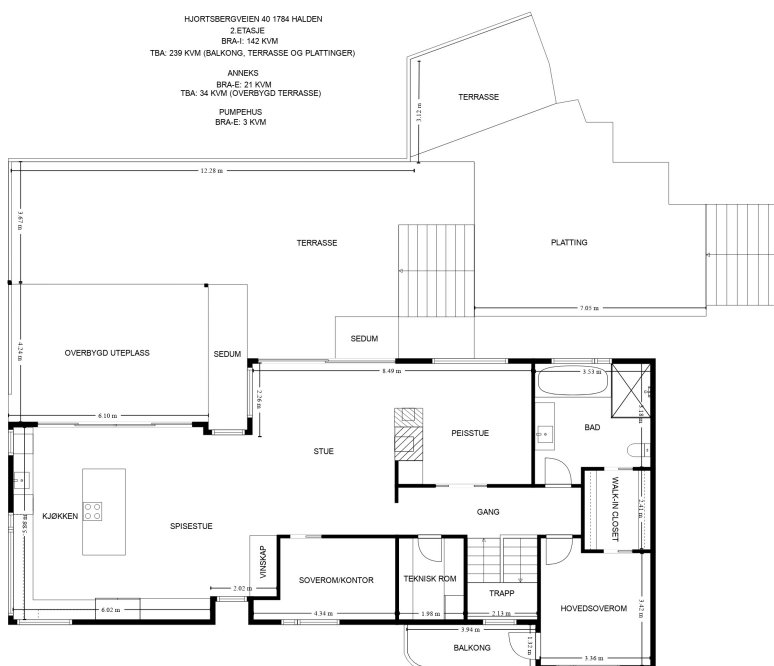


FLOOR 2

HJORTSBERGVEIEN 40 1784 HALDEN
2. ETASJE
BRA-E: 142 KVM
TBA: 239 KVM (BALKONG, TERRASSE OG PLATTINGER)

ANNEKS
BRA-E: 21 KVM
TBA: 34 KVM (OVERBYGD TERRASSE)

PUMPEHUS
BRA-E: 3 KVM



HJORTSBERGVEIEN 40 1784 HALDEN

1.ETASJE

BRA-I: 164 KVM

