





# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Gimleveien 58, 1786 HALDEN  
 HALDEN kommune  
 # gnr. 98, bnr. 246

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m<sup>2</sup> BRA-i: 113 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.01.2025

Rapportdato: 26.02.2025

Oppdragsnr.: 19972-1731

Referansenummer: PN6250

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard Hansen**  
Ingeniør og takstmann



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Ingeniør Håvard Hansen AS



### Rapportansvarlig

*Håvard Hoff-Hansen*

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende på Gimle i Halden kommune.  
Eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, terrasse og trær.

Det er plassert et frittstående annekks og dobbel garasje på eiendommen.

Innvendig har eiere utført et nytt belegg på et soverom.  
Malt en vegg i stue i 2020 og to soverom i 2.etg i 2019/2020.  
Kjøkkenet har en eldre standard, samt at badet er oppusset i 2003

Utvendig er det stedvis noe behov for vedlikehold og utbedringer.  
Forøvrig fremstår boligen i normal stand.

## Enebolig - Byggeår: 1932

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bordtak.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med støydemping/soldempende folie.  
Vinduer i 1.etg mot Gimleveien er fra 2012.  
Trevinduer med koblet glass er fra 90-tallet i 2.etg.  
I kjeller er det ett vindu med 2-lags isolerglass fra 1988, resten av vinduene er fra byggeåret.

Isolert utgangsdør med 2-lags isolerglass.  
Eldre selvbygd tredør i kjelleren.

Terrasser/inngangsparti oppført med imp.trekonstruksjon.  
Oppført med betongpilarer/lettklinkerblokker.

Tretrapper utført i imp.trekonstruksjon på to sider av inngangspartiet.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Utført et nytt belegg på et soverom.  
Malt en vegg i stue i 2020 og to soverom i 2.etg i 2019/2020  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe.  
Elementpeis er plassert i stue.

Tretrapp fra byggeåret med rekkverk på en side.  
Enkel bratt trapp ned til kjeller uten rekkverk og håndløper.  
Innvendig har boligen stort sett formpresset innerdører av typen 3-speils.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom  
Eldre vaskekjeller med betongulv og betongvegger.  
Innredet med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.  
El.vifte på yttervegg.  
Plastsluk i gulv.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Det er murvegger mot vaskekjelleren.

### Bad

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Rommet har innredning med servantinnredning,veggmontert toalett og dusjkabinett.  
Det er elektrisk styrt vifte.

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte heltre fronter.  
Laminat benkeplate. floser på vegg over benk.  
Integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.  
Kjøkkenet innehar en eldre standard.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Stoppekran er plassert i kjeller.  
Det er avløpsrør av plast og soilrør.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluke på kjøkken.

Luft-til-luft varmepumpe plassert i gang i 1.etg fra 2016.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.  
El.skap skiftet i 2017, plassert i trappegang i 2.etg.  
40A hovedsikring og 11 fordelingskurser på 20A/8\*16A/15A/10A med automatsikringer.

Røykvarslere i alle etasjer.  
Brannslukningsapparat plassert i gang i 1.etg.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av trolig leirholdige masser.  
Fjellgrunn i dagen i bakkant av boligen.

Det er synlig dremsplast på 3 sider, ukjent om det er noen mot nordvest.

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har grunnmur bestående av både betong og granitt.  
Granitt er synlig over terreng utvendig.  
Tomten er skrående mot øst.

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger fra byggeåret er ikke fremlagt.  
Det foreligger ikke tegninger på slik tilbygd baderom er utført  
i 2.etg.

## Garasje

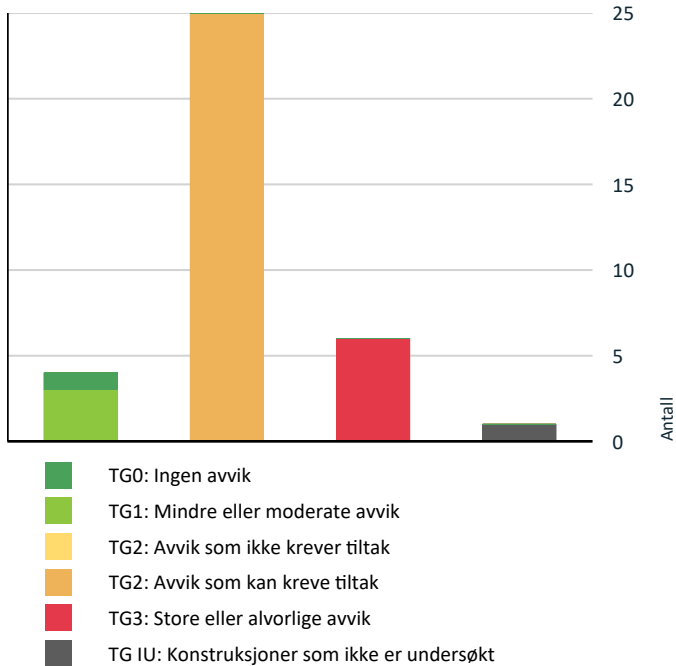
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

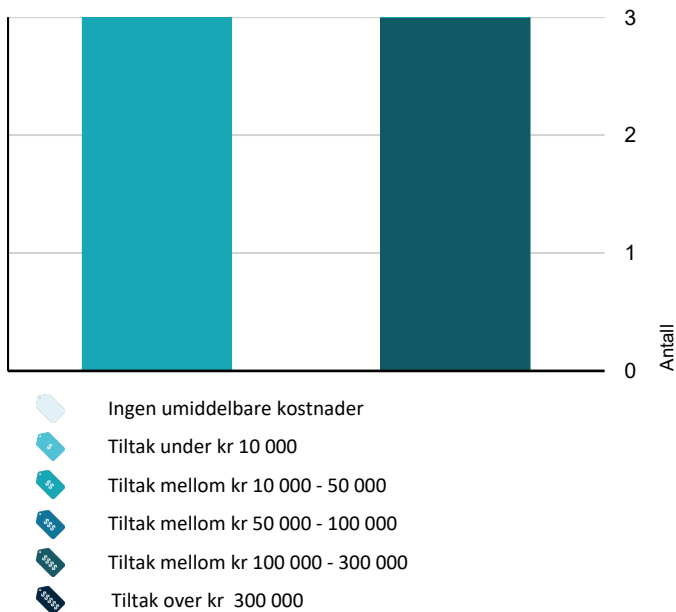
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etg > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etg > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > 2.etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etg > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etg > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etg > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1932

### Standard

Boligen innehar en generell normal standard.

### Vedlikehold

Utvendig er det stedvis behov for vedlikehold og utbedringer.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein.

Taktekket er skiftet i 2003 i iflg fremlagte opplysninger.

Taket er besiktiget fra bakkenivå med hensyn til gesimshøyde.

Undertaket er derfor ikke besiktet.

**Årstill:** 2003

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Siden taktekket er 22 år gammelt er den passert over halvparten av sin forventede levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

Slik tilstanden til taktekket fremsåt ved befaringen så er det ikke behov for tiltak.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Det er montert snøfangere mot nordvest.

**Årstill:** 2003

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner, nedløp og beslag er antatt skiftet samtidig med taktekket.

Over halvparten av levetiden er derfor utløpt.

Det er registrert skadelig fuktighet på bordtak mot pipen, det må derfor undersøkes om beslagsløsning til pipen tetter tilstrekkelig.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ingen umiddelbart behov for tiltak på takrenner og nedløp.

Det må utføres tiltak med å få undersøkt pipebeslag i forhold til utettheter, siden dette medfører til fukt-/råtesakder i takkonstruksjonen.

### Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Nedre del av vest er malt i 2024.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Utbygd 2.etg har generelt behov for vedlikehold og utbedringer, dette gjelder også fasaden mot sør.

Områder med tørkesprekker på trekledning.

Begrenset lufting i bunn av trekledning pga bunnstokk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres godt vedlikehold av trekledning på disse fasadene slik at den forventede levetiden blir bevart på trekledningen.

Begrenset lufting kan medføre til at levetiden blir forringet, siden trekledning ikke blir tørket tilstrekkelig ut.

Bør derfor holdes under oppsikt.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bordtak.

Konstruksjonen er kun besiktet på loftet, loftet på utbygget mot nordvest er ikke utført pga tilgangen er begrenset.

Konstruksjonen i skråtak er ikke vurdert.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er omfattende fuktproblematikk på loftet pga kondensering. Konstruksjonen er ikke luftet pga isolering helt inntil bordtak.

Dett ehar medført til fuktskader og svetesopp på bordtak, samt på gavelvegger.

Det er påbegynnende muggdannelse på gavelvegg.

Det er ingen vindsperre på gavelvegger, kun utvendig trekledning.

Det er synlig ved drager ved skråtak på soverom.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

# Tilstandsrapport

Det må utføres tiltak med loftet for å forhindre at det oppstår slik kondensering, siden det medfører til fukt-/råteskader på bordtak og muggdannelse på loftet.

Det må derfor utføres tiltak i skråtak slik at det blir luftespalte mellom bordtak og isolasjon.

Luftespalter i gesimskasser må da etableres.

Ikke avdekket noe dampsperre på loftet på befaringsdagen, så det må gjøres nærmere undersøkelser rundt for å avdekke om det blir nødvendig å utføre en ny dampsperre mot loftet. Dette vil begrense mengden av den fuktige luften som blir ledet opp på loftet.

Bærendekonstruksjon har blitt endret ved åpning av kneloft, dette har trolig medført til skjevhetene.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## ! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med støydemping/soldempende folie.

Vinduer i 1.etg mot Gimleveien er fra 2012.

Trevinduer med koblet glass er fra 90-tallet i 2.etg.

I kjeller er det ett vindu med 2-lags isolerglass fra 1988, resten av vinduene er fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu på hovedsoverom kan i perioder være vanskelig å åpne/lukke.

Registrert utvendig værslitasje på de værutsatte vinduene mot sør.

Flere av vinduene i kjeller har sprukket glass.

De eldre vinduene fra byggeåret fremstår i dårlig stand.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Utføre vedlikehold på vinduene som er værutsatte slik at levetiden på disse blir bevart.

Skifte de eldre kjellervinduene.

## ! TG 2 Dører

Isolert utgangsdør med 2-lags isolerglass.

Eldre selvbygd tredør i kjelleren.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det er registrert fukt-/råteskader på på døren til kjeller.

Manglende beslagsløsning under ytterdøren.

Skader på omramming rundt ytterdøren

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Tiltak:

Kjellerdør er moden for å skiftes pga fukt-/råteskader.

Montere beslagsløsning under ytterdør, slik at det ikke blir fare for fuktinnsig under terskel.

Skifte omramming rundt ytterdøren.

## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser/inngangsparti oppført med imp.trekonstruksjon.

Oppført med betongpilarer/lettklinkerblokker.

Terrasse ved inngang er beiset i 2024.

## ! TG 3 Utvendige trapper

Tretrapper utført i imp.trekonstruksjon på to sider av inngangspartiet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Manglende rekkverk på begge trappene.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Montere trapper slik at det ikke oppstår fallskader.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

GULV: Laminat, fliser og tregulv.

VEGG: Taper, panelplater, veggplater og malte slette vegger.

TAK: Malte slette tak, mdf- panel og glassfiberstrie.

Utført et nytt belegg på et soverom.

Malt en vegg i stue i 2020 og to soverom i 2.etg i 2019/2020

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende sparkling og maling av isopor lister som er utført som takslister i boligen.

Noen fliser med bom i gang i 1.etg.

Sprekk i plateskjøt i trappegang.

Skjevheter i himlinger i 2.etg.

Løs overgangslist i himling på soverom mot nord.

Manglende feielist mot terskel på soverom mot nordøst.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal disse avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det i stue målt 40mm retningsavvik gjennom rommet, samt 38mm i spisestue.

I 2.etg er det målt 30mm på hovedsoverom og soverom mot nordøst.

Noe mindre skjevheter på øvrige rom.

Boligen har vært utsatt for vesentlig setninger tidligere.

#### Konsekvens/tiltak

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

Ved renovering av boligen bør det vurderes oppretting av gulvene.

Slike skjevheter medfører til områder med merkbare svanker på gulv, som stedvis knirk i gulvkonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### TG 2 Radon

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

Iflg NGUs kartdata ligger eiendommen i et område med moderat til lav verdier av radongass.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er helseskadelig og det er derfor det anbefales å gjøre målinger for å avdekke omfanget.

### TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Sotluke er plassert i kjeller og feiluke på loftet.

Elementpeis er plassert i stue.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Manglende ubrennbar plate i fremkant av peis.

Pipen/brannmur er kledd inn i gang både i 1.etg og 2.etg.

Pipen har behov for å feies med hensyn til tilstanden ved åpning av feiluke på loftet.

Riss i puss på pipen.

#### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Andre tiltak:
- Tiltak:
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Montere ildfast plate foran peis slik at ikke glør skal dette ned på gulv slik at det kan oppstå skader.

Pipevanger må synliggjøres i gang i begge etasjer pga sikkerhet.

Få feiervesenet til å feie pipen.

Pga alderen til pipa må det med tiden beregnes å montere stålrør i pipen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Det er et rom med trekonstruksjon på vegger i kjeller.

Hulltakning er ikke foretatt siden det allerede er avdekket avvik i kjelleren ved fuktinnsig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

# Tilstandsrapport

Det er synlig fuktinnsig i kjeller pga svikt ved drenering.

Innredet rom med organisk materiale er derfor en risikokonstruksjon med hensyn til fuktighet.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Skal fuktproblematikken fjernes må det utbedres angående dreneringen rundt boligen.

Innredet rom må holdes under oppsikt.



Fuktinnsig i kjeller

## TG 3 Innvendige trapper

Tretrapp fra byggeåret med rekkverk på en side.

Enkel bratt trapp ned til kjeller uten rekkverk og håndløper.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Manglende håndløper på trapp til begge etasjene.  
Det er ikke montert rekkverk på trappen ned til kjeller.

Trappen ned til kjeller er bratt.  
Knirk i trapp til 2.etg ved belastning.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Tiltak:

Trappene er godkjent på oppførings tidspunktet så det er ikke noe krav til utbedringer.  
Men det anbefales å utføre utbedringer med hensyn til sikkerhet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen stort sett formpresset innerdører av typen 3-speils.  
Heltre innerdører til bod i 2.etg og bod i kjeller.  
Labankdør til vaskerom.

## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM

## TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Eldre vaskekjeller med betonggulv og betongvegger.  
Innredet med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.  
El.vifte på yttervegg.  
Plastsluk i gulv.

Ingen fallforhold til sluk og det er heller ingen tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskekjelleren har en slik alder og løsning som tilsier at det er modent for oppgradering.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### KJELLER > VASKEROM

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Det er murvegger mot vaskekjelleren.

### 2.ETG > BAD

## Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Det foreligger ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2003      **Kilde:** Eier

### 2.ETG > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

**Årstall:** 2003

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Dør til baderommet er plassert i våtsonen til dusjkabinett.

Åpen koblingsboks bak dusjkabinett. Denne ødelegger derfor tettesjiktet bak dusjen.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må derfor unngås fuktsøl som medfører til fuktskader på trekonstruksjon ved dør.

Det må utføres tiltak slik at koblingsboks blir forsvarlig blendet bak dusjkabinett.

## 2.ETG > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ikke utført lokalt fall til sluket.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

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

Det skulle vært utført lokalt fall på 1:50 til sluket.

Vannnett terskel skulle vært hevet 2,5cm over topp sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dagens løsning kan medføre til at lekkasjevann ikke blir ledet til sluk, samt at ved en omfattende vannlekkasje på baderommet kan vannet renne ut ved dør til gang.

Ved renovering av baderommet må fallforhold og vannnett terskel utbedres.

## 2.ETG > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2003 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt er punktert bak dusjkabinett pga koblingsboks.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes at hele baderommet må oppusses med nytt tettesjikt i løpet av årene fremover pga alderen på baderommet.

## 2.ETG > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servantinnredning, veggmontert toalett og dusjkabinett.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Ingen synlig drenering fra innebygd toalett.

## Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

VED renovering av baderommet må det utføres innebygd toalett sistene med drenering slik at det ikke er fare for fuktskader i omkringliggende konstruksjon ved lekkasje.

## 2.ETG > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Manglende luftespalte i bunn av trekledning.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Etablere luftespalte under dørbblad.

Den utbedringen vil også forbedre damptrykket mot loftet.

## 2.ETG > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i gang.

Ingen utslag på skadelig fukt.



## KJØKKEN

## 1.ETG > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte heltre fronter.  
Laminat benkeplate. floser på vegg over benk.  
Integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.  
Kjøkkenet innehar en eldre standard.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet innehar en standard som tilsier at det er modent for å skiftes,

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør medregnes utskiftning av kjøkkeninnredning pga alder.

## 1.ETG > KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator innehar en eldre standard.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte ventilator samtidig med kjøkkeninnredning.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Stoppekran er plassert i kjeller.

## Vurdering av avvik:

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

Det finnes ikke noe dokumentasjon på tidligere arbeid på røropplegget.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ved oppussing av kjøkken, bad og vaskekjeller bør det medregnes utskiftning av røropplegg.

### ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og soilrør.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det ene soilrøret er ikke fagmessige blendet i kjeller, kun plassert plastikkpose ved åpent avløpsrør.

Det er teipet avløpsrør i benkeskap på kjøkkenet.

Det finnes ikke noe dokumentasjon på tidligere arbeid på røropplegget.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ved oppussing av kjøkken, bad og vaskekjeller bør det medregnes utskiftning av røropplegg.

Avløpsrør på kjøkkenet må kontrolleres av fagmann hvis kjøkkenet skal fortsatt brukes.

### ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluke på kjøkken.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Manglende lufteventil i stue.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Montere lufteventil i stue slik at innklimaet blir forbedret.

### ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

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

### ! TG 2 Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe plassert i gang i 1.etg fra 2016.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke utført service på varmepumpen i senere tid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre service på varmepumpen, slik at levetiden til pumpen blir bevart.

### ! TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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.*

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.  
El.skap skiftet i 2017, plassert i trappegang i 2.etg.

40A hovedsikring og 11 fordelingskurser på 20A/8\*16A/15A/10A med automatsikringer.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
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?  
**Ja Utført el.kontroll i boligen i 2017.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ja Det er ødelagt ledning på utelampe mot nord.  
Blir denne tatt i bruk går sikringen på denne kursen.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det anbefales å utføre en el.kontroll siden det ikke foreligger dokumentasjon på hele det elektriske anlegget.**

## Generell kommentar

Det er ukjent når det elektriske anlegget er utført.



## Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere i alle etasjer.

Brannslukningsapparat plassert i gang i 1.etg.

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

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Det er byggegrunn av trolig leirholdige masser.  
Fjellgrunn i dagen i bakkant av boligen.

## ! TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det er synlig drengplast på 3 sider, ukjent om det er noen mot nordvest.  
Kun deler av drengplast som har topplis.

Alderen er ukjent.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler topplis på deler av drengplast, samt at den er løse på flere andre steder.

Trolig ingen drenering i bakkant mot nordvest.

Det er synlig svikt ved drenering pga fuktinnsig i kjellerrom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres utbedringer av drengplast med topplis, samt at det må gjøres utbedringer av drenering mot nordvest.

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur bestående av både betong og granitt.  
Granitt er synlig over terreng utvendig.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Det er synlig sprekker i grunnmur utvendig som oppstår pga setninger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er muligheter for å utføre lokale utbedringer av sprekken.

## ! TG 2 Terrengforhold

Tomten er skrående mot øst.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bør etableres en kjellernedgang i betong, slik at terrenget kan ferdigstilles på dette området.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre kjellernedgang slik at terrenget kan ferdigstilles mot sørvest.

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder siden det fremstår som gammelt det som kommer opp i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

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



# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

1995

#### Kommentar

#### Standard

Garasjen har en standard fra byggeåret.

#### Vedlikehold

Garasjen har aldri blitt helt ferdigstilt det gjenstår derfor noe arbeid utvendig.

Samt at den har behov for vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Garasje oppført med støpt betonggulv.  
Bærendekonstruksjon av lettklinerblokker utvendig slammet.  
Saltak oppført med takstoler utvendig tekket med betongtakstein.  
Takrenner og nedløp av stål.

Leddport i trekonstruksjon og boddører i trekonstruksjon.

Det er etablert en terrasse på baksiden som er fundamentert til fjellgrunn med trepilarer.  
Rekkverk i trekonstruksjon.

Det er områder på garasjen hvor arbeid aldri har blitt slutført.  
Boddør har fuktskader og er moden for å skiftes.  
Stedvis noe sprekker i betonggulv og på lettklinkerblokker.

Garasjen har behov for vedlikehold og utbedringer.  
Lekkasje i takrenne mot nord, samt at disse har behov for å renses.  
Synlig motfall på takrenner.  
Rekkverk er 92cm høyt og dette er under dagens krav.

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

## Anneks



### Anvendelse

#### Byggeår

0

#### Kommentar

Ukjent

#### Standard

Annekset innehar en normal standard.

#### Vedlikehold

Det gjenstår noe utvendig arbeider

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Anneks oppført på lettklinkerblokker på fylte masser.  
Gulvkonstruksjon av trebjelker og bærendekonstruksjon av bindingsverk.  
Utvendig kledd med liggende trekledning.  
Saltak oppført med tresperrer utvendig teknet med stålpanner  
Boddør i trekonstruksjon og trevindu med 2-lags isolerglass.

Eier har montert mdf-plater på alle vegger i senere i 2020/2021.

Det gjenstår noe utvendig arbeider i forhold til nedløpsrør gesimskasser og pilarer i front.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	22			22	
1.etg	49			49	
2.etg	42			42	
<b>SUM</b>	<b>113</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>113</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3, Vaskerom		
1.etg	Gang, Kjøkken, Stue, Spisestue		
2.etg	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

### Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023  
Ca halvparten av kjelleren er ikke målverdig areal pga takhøyde under 1,9 meter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger fra byggeåret er ikke fremlagt.  
Det foreligger ikke tegninger på slik tilbygd baderom er utført i 2.etg.

### 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:* Pga endringene ved å etablere to soverom mot nordøst i 2.etg tilfredstiller ikke vinduene lenger kravet til tilstrekkelig lys og utsyn.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		43		43	
Loft		19		19	30
<b>SUM</b>		<b>62</b>			<b>30</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>62</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
Loft		Lager	

### Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		12		12	
<b>SUM</b>		<b>12</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>12</b>				

### Romfordeling

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

## Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023  
Rommet er vurdert med hensyn til bruken på befaringsdagen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
Kommentar:

### 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

### 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	102	11
Garasje	0	62
Anneks	12	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Camilla Djupang-Melleby	Kunde
	Johanne Djupang-Melleby	

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	246		0	1300 m <sup>2</sup>	Tidligere salgsoppgave fra 2019	Eiet

### Adresse

Gimleveien 58

### Hjemmelshaver

Djupang-Melleby Camilla, Djupang-Melleby  
Johanne

### Kommentar

Tomten er ikke oppmålt det kan derfor forekomme avvik på det oppgitte arealet. Siden dette arealet er hentet fra tidligere salgsoppgave hvor det sto opplyst ca.1300m<sup>2</sup>.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Gimleveien 58 ligger i et etablert område på Gimle i Halden kommune. Området består i all hovedsak av frittstående boligbebyggelse. Kort vei til Gimle barneskole, ishall, tennisbane, barnehage, matbutikker og busstopp. 2km til Halden sentrum  
10km til E6

### Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

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

Deler av eiendommen ligger i et område avsatt til ras-/skredfare iflg kommunens kartdata.

### Om tomten

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

### Tinglyste/andre forhold

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

## Skattetakst og formuesverdi

### Skattetakst

1 426 400

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Gave

## Forsikring

<b>Selskap</b> Sparebank 1	<b>Avtalenr</b> 34333909	<b>Type</b> Fullverdi	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b> Fremtind				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.01.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger - 1962 oppløft	06.03.1962		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger - 1995 garasje	30.08.1995		Gjennomgått	1	Nei
Kommunale avgifter	20.01.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukere eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PN6250>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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