

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Hofgårdløkkveien 4A , 1777 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 98, bnr. 1666, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 10.03.2026

Oppdragsnr.: 12218-1541

Eiendomsverdi ref nr: RY1504

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstfag AS

Takstfag AS holder til i Halden og tilbyr takseringstjenester på bolig og fritidsbolig. Firmaet har over 20 års erfaring innen byggebransjen og tilbyr i dag en helhetlig tjeneste bestående av taksering av tomter og eiendom, uavhengig kontroll (UK), byggesøknader og tegning. I tillegg utarbeider vi FDV-dokumentasjon for kunder, lager energiberegninger, utfører lufttetthetsmålinger og byggelånsoppfølging.

Vi jobber tverrfaglig innen bygg og anlegg, og samarbeider tett med både utbyggere, meglere og privatpersoner.



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878

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.

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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten går over to plan i en tremannsbolig oppført i 2009. Bygningen og de fleste bygningsdeler har nådd et punkt hvor om lag halvparten av forventet levetid er passert, noe som er normalt for alder og konstruksjonstype. Innvendige overflater, kjøkken og tekniske installasjoner fremstår i hovedsak med normal slitasjegrad.

Våtrommene fungerer i dagens bruk, men tettesjikt er ikke synlig eller dokumentert, og badene bør påregnes renoveret på sikt i tråd med forventet levetid for slike konstruksjoner. Øvrige registrerte forhold vurderes som vedlikeholdsrelaterte og typiske for boliger av tilsvarende alder.

Boligen fremstår samlet sett som normalt vedlikeholdt, uten forhold som vesentlig påvirker bruken i dag, men med enkelte punkter som bør følges opp gjennom ordinært vedlikehold og planlagte tiltak over tid.

Leilighet - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak tekket med enkelt krummet betong stein.
Renner, nedløp og beslag i stål.

Isolert bindingsverk av tre. Trolig fra byggeår.
Stående, malt kledning av treverk. Kledningen er nylig malt.

Takkonstruksjonen er en lukket saltakkonstruksjon bygget over limtretrager, og oppbygging samt lufting av taket er skjult mellom taktekking og innvendig himling.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i sidehengslede fagvinduer fra byggeår.
Takkvinduer i treverk med isolerglass, i andre etasje.
Verandadør med isolerglass i treramme.
Ytterdør i treverk med vindusfelt.

Terrasse i impregnert trevirke og malt rekkverk, utenfor stue/kjøkken. Terrassen er fundamentert med tresøyler på betongheller.
På fremsiden av boligen er det en platting i treverk.
Det står en bod på hver platting/terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat og flis.
Mdf-panel og malte overflater på vegg.
Mdf-panel i tak. Spotter montert i flere tak.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett. Det er opplegg for montering av dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.

Bad
Flislagte vegger og panel i tak.

Flislagt gulv med vannbårenvarme i gulv.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, takhøye skap og heltre benkeplate. Integrerte hvitevarer.
Halvøy med frokostbar.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Stoppekran tilgjengelig i rørskap og i felles teknisk bod.
Fordelerskap plassert på soverom i første etasje. Avrenning til badegulv.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder i felles bod. Trolig tilkoblet felles varmepumpe luft/vann.
Det er felles varmet vann i sameiet.
Det er vannbåren varme i leiligheten. Anlegget er felles for hele bygget. Varmepumpe (luft/vann) og fordelerskap plassert i felles bod.
Trådløse termostater til gulvvarme.

Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring på 40 amp.
Sikringsskapet er plassert i inngangspartiet.
Ny digital måler er montert i skap i felles bod.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er trolig drenerende masser fra byggeår. Ikke synlig over bakken.
Isolert ringmurselement.
Noe synlige avskalling og sprekker mellom plater.
Støttemur under terrasse. Oppført i støpt betong.
Tomten er svakt skrånende. Under terrassen er det brattere terreng.
Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø. Det er anmerket forhold som avviker mot dagens krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, inneklima, flom og rasfare, brannsikkerhet samt rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

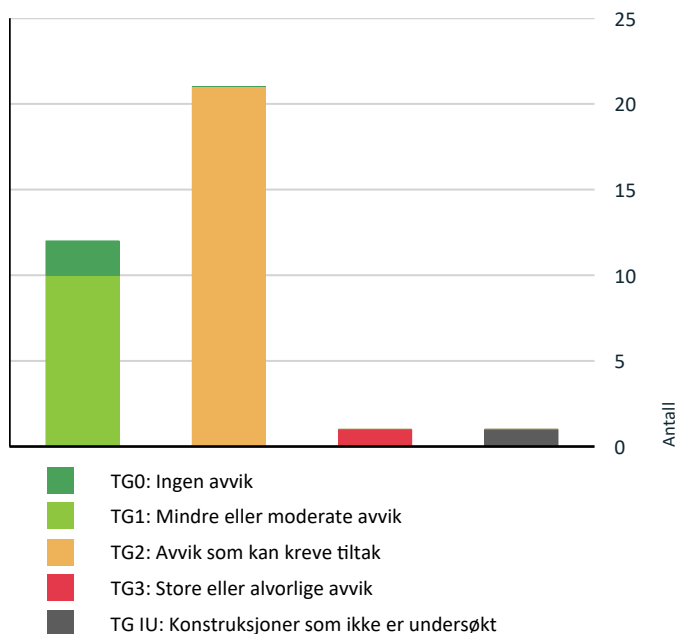
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er innhentet godkjente tegninger fra kommunens arkiv. Disse stemmer ikke helt overens med dagens bolig. I første etasje er vegg mellom kjøkken og stue fjernet, vaskerom er omgjort til soverom, trappen er flyttet, og tidligere bod er fjernet og arealet inkludert i stue. I andre etasje er det etablert et bad/vaskerom, ett soverom er fjernet og det er bygget et garderoberom. Det er for lite dagslys i soverommet i 2. etasje i forhold til dagens krav. Soverommet i første etasje er mindre enn anbefalt areal på 7 m². Terrassen er utvidet, og det er bygget en bod på den. Det er også bygget en bod ved inngangspartiet som står på felles tomt.

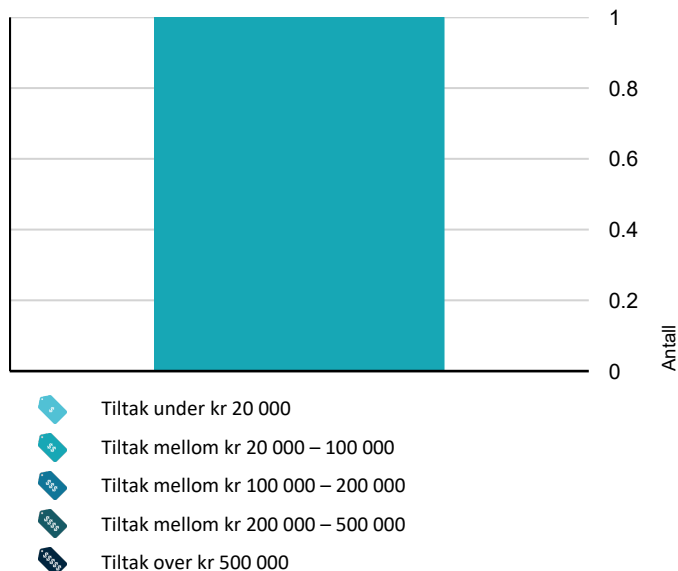
Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare behov for søknad om bruksendring eller godkjenning av tiltak. Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom og tiltak. Dette innebærer risiko, da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Kommunen kan kreve tilbakeføring til opprinnelige tegninger, og dette må i så fall bekostes av kjøper.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Gulv på grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2005

Kommentar

Ihht tegninger

Anvendelse

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2018	Tilbygg	Utvidet terrasse (ihht tidligere takst)
2018	Tilbygg	Bygget utebod (ihht tidligere takst)
2018	Modernisering	Malt bolig utvendig (ihht tidligere takst)
2020	Modernisering	Malt innvendige overflater
2020	Modernisering	Lagt laminatgulv på soverom og gang
2021	Modernisering	Skiftet terrassegulv (egeninnsats)
2022	Modernisering	Skiftet stekeovn
2022	Modernisering	Montert nytt dusjkabinett og servant på bad i andre etasje (egeninnsats)
2022	Modernisering	Oppgradert varmepumpe vannbåren varme (i regi av sameiet)
2024	Tilbygg	Satt opp utebod ved inngangspartiet.
2025	Modernisering	Malt rekkverk på terrassen
2026	Modernisering	Montert ny stekeovn
2026	Modernisering	Utbedret silikonfuger våtrom

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak tekket med enkelt krummet betong stein. Kun befart fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Undertak ikke synlig da det er en lukt konstruksjon uten loft eller kott.

Vurdering av avvik:

- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Taksteinen har mose og slitasje som følge av alder. Mose holder på fukt og gir økt fuktbelastning på takstein, noe som kan redusere levetiden og øke risikoen for frostsprengning.

Når takteking har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, øker risikoen for at skader oppstår plutselig, spesielt ved store nedbørsmengder eller frostperioder.

Undertaket er ikke synlig på grunn av lukket konstruksjon. Dette gir usikkerhet rundt tilstanden og innebærer risiko for skjulte skader som ikke kan avdekkes uten åpning av konstruksjonen.

Begrenset besiktigelse fra bakkenivå gjør at eventuelle skader på stein, beslag eller gjennomføringer ikke kan utelukkes.

Lokal utbedring må utføres, herunder fjerning av mose og kontroll av takstein.

Taket bør overvåkes jevnlig for å avdekke utvikling av slitasje eller skader.

Ved fremtidig vedlikehold eller utskiftning bør undertaket vurderes nærmere av fagperson, da tilstanden er ukjent.

Det anbefales å gjennomføre en faglig vurdering fra taktekker dersom det oppstår tegn til lekkasje eller ytterligere slitasje.



Takstein

Tilstandsrapport



Takstein



Mose på takstein

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål.
Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det anbefales å bruke snøfangere for terrasser og dører der mennesker og dyr ferdes.

Konsekvens/tiltak

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men dette var ikke krav på byggemeldingstidspunktet. Snøfangere anbefales likevel montert ved terrasser og inngangsparti der mennesker og dyr ferdes. Takrenner må jevnlig renses for å sikre god bortledning av vann og hindre vannansamlinger som kan føre til lekkasjer og kortere levetid. Det er ikke behov for utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Isolert bindingsverk av tre. Trolig fra byggeår.
Isolasjonsevnen er lav i forhold til dagens standard.
Stående, malt kledning av treverk. Kledningen er nylig malt.
Noe merker på vegg etter innfesting av tidligere utstyr og kabler som er flekk mat over.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig muse sikring bak kledning.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det er begrenset lufting i nedre kant av kledningen, og det er ikke synlig musebånd eller annen sikring mot smådyr. Manglende lufting gjør at fukt som trenger inn bak kledningen ikke får tørket ut, noe som øker risikoen for råtesopp, muggvekst og fuktskader i både kledning og bakenforliggende konstruksjon. Fravær av musebånd gir i tillegg risiko for inntrengning av smådyr i veggkonstruksjonen, som kan skade isolasjon og skape luktproblemer. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting og montere musebånd i nedkant av kledningen for å sikre riktig uttørking og hindre skadedyr. Tilstanden bør følges opp jevnlig.



Nedre kant av kledningen har begrenset lufting, og det er ikke synlig muse-sikring.



Nedre kant av kledningen har begrenset lufting, og det er ikke synlig muse-sikring.



Merker på vegg

Tilstandsrapport



Nedre kant av kledningen har ingen lufting enkelte steder.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er en lukket saltakkonstruksjon bygget over limtredrager, og oppbygging samt lufting av taket er skjult mellom takteking og innvendig himling. Det finnes derfor ingen tilgang for inspeksjon, og tilstanden kan ikke vurderes. Når konstruksjonen er helt lukket, kan eventuelle fukt- eller råteskader ikke oppdages uten destruktive inngrep. Det er synlig lufting i gesimskassene, men hull i insektsnettingen kan gi risiko for inntrengning av smådyr og insekter. Det anbefales å utbedre skader i insektsnettingen og følge med på eventuelle tegn til lekkasje eller fukt, da skjulte skader ikke kan utelukkes.



Hull i insektsnetting



Lufting tak konstruksjon

! TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i sidehengslede fagvinduer fra byggeår.

Takvinduer i treverk med isolerglass, i andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene er noe værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket skader på glass lister.

Det er flassmerker i takvinduer. Trolig kondens.

Flass i flere innvendig karmen.

Det mangler barnesikring i vinduer.

Vindu på soverom i andre etasje har råteskader i karm.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det er registrert fukt- og råteskader på enkelte vinduer, særlig på soveromsvinduet i andre etasje. Karmene er værslitte med sprekker i treverket og skader på glasslister. Det er flassmerker og misfarging i takvinduer, trolig som følge av kondens. Flere innvendige karmen har flassing, og enkelte vinduer mangler barnesikring. Råteskader vil utvikle seg videre dersom tiltak ikke utføres, og kan føre til luftlekkasjer, redusert isolasjonsevne og risiko for vanninntrengning. Vinduer med råteskader må skiftes ut. Øvrige vinduer bør vedlikeholdes, justeres og kontrolleres jevnlig. Det anbefales å montere barnesikring på vinduer i andre etasje av hensyn til sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



sprekker karmen



Vindu i 2. etasje med råteskader

Tilstandsrapport



flask og sprekker i karmen



Sprekker i gummilister inn mot glass

TG 2 Dører

Beskrivelse

Verandadør med isolerglass i treramme.
Ytterdør i treverk med vindusfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Terrassedøren er værslitt utvendig. Noe løs silikon rundt glass. Det er en skade på døren. Sprekker og svelling i nedkant. Løs glass list mellom isolerglass som indikere punktering av glass.

Konsekvens/tiltak

Flere dører er vanskelige å åpne og lukke, noe som kan skyldes slitasje, bevegelser i karm eller manglende justering. Karmene er værslitte utvendig med sprekker i treverket, og terrassedøren har løs silikon rundt glasset, skader i nedkant og løs glasslist som kan indikere punktert glass. Slike forhold kan føre til luftlekkasjer, redusert isolasjonsevne, fuktinntrengning og videre materialskader over tid. Det må påregnes vedlikehold og lokal utbedring, og enkelte dører kan måtte skiftes ut. Dører bør justeres for å sikre normal funksjon og tetthet.



Terrassedør merker



Terrassedør flask og sprekker i nedkant



Løs list mellom isolerglass

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i impregneret trevirke og malt rekkverk, utenfor stue/kjøkken. Terrassen er fundamentert med tresøyler på betongheller. På fremsiden av boligen er det en platting i treverk. Det står en bod på hver platting/terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tresøylene på terrassen går ned til terrenget. Dette vil føre til økt fuktopptrekk og kortere levetid på treverket. Boden ved inngangspartiet har tak tekket med betongtakstein. Taket er tilnærmet flatt, og har for liten vinkel til at det kan benyttes takstein. I tillegg mangler det beslag inn mot vegg og takrenne. Bod på terrasse har tak tekket med shingel. Takvinkelen er så lav at det kun er godkjent med papp-tekking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tresøylene på terrassen står direkte ned i terrenget, noe som gir økt fuktopptrekk og reduserer levetiden på treverket. Dette kan over tid føre til råteskader og svekket bæreevne. Boden ved inngangspartiet har tak teknet med betongtakstein, men takvinkelen er for lav til at takstein er egnet. Det mangler også beslag mot vegg og takrenne, noe som gir økt risiko for vanninntrengning og fuktskader. Boden på terrassen har tak teknet med shingel, men takvinkelen er så lav at kun papptekking er egnet. Feil tekking og manglende beslag vil gi økt fuktbelastning og kortere levetid. Tresøylene må sikres mot fuktopptrekk, og taktekking på begge boder bør skiftes til egnet materiale. Det anbefales også å montere nødvendige beslag og takrenner for å sikre tilfredsstillende avrenning.



Tresøyer terrasse



Tresøyer terrasse



Bod på terrasse mangler takrenner og for lav takvinkel.



Bod inngangsparti mangler beslag inn mot vegg, takrenner. For lav takvinkel for takstein

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med laminat og flis.
Mdf-panel og malte overflater på vegg.
Mdf-panel i tak. Spotter montert i flere tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen mindre skader på flislagte gulv. Større bom/hulrom under flis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er registrert enkelte mindre skader på flislagte gulv, og det er større bom/hulrom under enkelte fliser. Bom under fliser kan føre til at fliser løsner over tid, særlig ved punktblastning eller temperatursvingninger. Dette kan gi videre skader på overflater og redusert levetid på gulvet. Det må påregnes noe vedlikehold eller omlegging av flislagte gulv for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre ytterligere skader.



Skader på overflater flis

Tilstandsrapport



Spraker i flise fuger



Trapping og luft under flis

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene.
Planavvik på 10-20 mm målt på soverom i andre etasje, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Gulv på grunn

Beskrivelse

Støpt og isolert plate på grunn i første etasje.
Planavvik på 10-15 mm målt på kjøkken og i stue, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med åpne trinn og spiler i stål.
Fribredde under 70 cm i trappeløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert knirk i trapp.
Noe kvistgjennomslag synlig i maling.
Trappeløp er smalere dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er registrert knirk i trappen, noe som er vanlig i eldre tretrapper og skyldes bevegelser i trinn og vanger. Det er også synlig kvistgjennomslag i malingen. Trappeløpet har en fribredde som er smalere enn dagens krav. Avvikene påvirker i liten grad funksjonen, og trappen fungerer med dagens bruk. Det må påregnes normalt vedlikehold, og eventuelle justeringer kan utføres ved behov.



Trapp

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ujevne og sprukne fuger. Utette rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er registrert ujevne og sprukne fuger på vegger, samt utette rørgjennomføringer. Slike forhold gir økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen og kan føre til skader i både vegg, gulv og tilstøtende rom. Over tid kan dette utvikle seg til fuktskader, misfarging, løs flis og i verste fall råte. Fuger bør utbedres, og rørgjennomføringer må tettes for å sikre tilfredsstillende fuktsikring og redusere risikoen for skader.



Hull i vegg etter innfesting



Sprekker i silikonfuger

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall målt til 5 mm fra topp flis ved dør og til sluk. Det er noe motfall. Nåværende eier har benyttet rommet som wc. Dusjkabinett er ikke montert.

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 er noe knirk i terskelen. Noe ujevne fuger og sprekker i fuger. Fuger er trolig utbedret i senere tid.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det er påvist avvik i fallforholdene mot sluk, og høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Dette gir redusert evne til å lede vann effektivt til sluket og øker risikoen for vannansamling på gulvet. Ved større vannmengder kan vann renne ut av rommet og gi fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det er også registrert noe knirk i terskelen samt ujevne og sprukne fuger, hvor fuger trolig er utbedret tidligere. Et bad med manglende eller redusert fall blir mindre funksjonelt og sikkert i bruk. Det må påregnes utbedring av fallforholdene, og fuger bør kontrolleres og utbedres ved behov for å redusere risikoen for vannskader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membran ikke synlig i sluk.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke synlig membran i sluk, på rørgjennomføringer eller på terskel.

Konsekvens/tiltak

Membran kan ikke konstateres, verken i sluk, ved rørgjennomføringer eller ved terskel, og det foreligger ingen dokumentasjon. Når membranløsningen er ukjent og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for at tettesjiktet ikke lenger fungerer som forutsatt. Eldre membraner kan bli sprø og miste sin vanntettende evne, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Det må gjøres nærmere undersøkelser og innhentes dokumentasjon for å avklare membranens oppbygning og tilstand. Inntil dette er avklart, bør rommet kun benyttes med dusjkabinett, da dusjing direkte på vegg eller gulv kan medføre lekkasjer. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Tilstanden bør overvåkes jevnlig.



Sluk i gulv

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett. Det er opplegg for montering av dusjkabinett.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hullboring fra kjøkken og inn mot våtsonen på badet.

Det ble avdekket rupanel og isolert vegg.

Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Noe utette fuger på vegg og ujevne silikonfuger. Eier har utbedret dette med silikon etter befaring.

Det er skråtak med malt panel over dusj.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

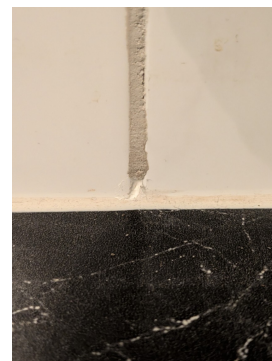
Det er registrert uegnede materialer i våtsonen, blant annet malt panel i skråtak over dusj. Dette gir økt risiko for fuktopptak og skader i himlingen. Det er også utette og ujevne fuger på vegg, noe som kan føre til fukttinntrengning i konstruksjonen og skader i både vegg og tilstøtende rom. Uegnede materialer må fuktbeskyttes eller skiftes ut, og fuger bør utbedres for å sikre tilfredsstillende fuktsikring og redusere risikoen for fuktskader.



rørgjennomføring for stort, hull i flis er tettet med silikon

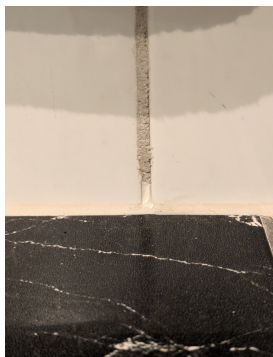


Rørgjennomføring for stort, hull i flis er tettet med silikon



Fuger utbedret med silikon

Tilstandsrapport



Fuger utbedret med silikon

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbårenvarme i gulv.

Fall målt til 10 mm fra topp flis ved dør og til sluk. Noe motfall ved toalett. ikke synlig oppbrett ved dør.

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.

Eier har fuget under terskel etter befaringsrapport.

Konsekvens/tiltak

Det er påvist avvik i fallforholdene mot sluk, og høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Dette gir redusert evne til å lede vann effektivt til sluket og øker risikoen for vannansamling på gulvet. Ved større vannmengder kan vann renne ut av rommet og gi fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det er også registrert noe motfall ved toalett, noe som ytterligere reduserer funksjonaliteten. Til tross for avvikene vil gulvet kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. For å oppnå forskriftsmessig fall må gulvet bygges om, men dette er sjelden økonomisk hensiktsmessig som enkeltstående tiltak. Ved eventuell renovering bør riktig fall etableres. Inntil videre bør brukeren være oppmerksom ved bruk av rommet.



Terskel fuget

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er ikke synlig membran i sluk, på terskel eller på gjennomføringer.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke synlig membran i sluk, på rørgjennomføringer eller på terskel.

Den delen av slukristen som skal være festet i gulvet, er løs.

Sluket er under dusjkabinettet. Dusjkabinettet står fast mellom servantskap og skråtak. Begrenset tilgang.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Membran kan ikke konstateres, verken i sluk, ved rørgjennomføringer eller ved terskel, og det foreligger ingen dokumentasjon. Når tettesjiktet er ukjent og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for at membranen ikke lenger fungerer som forutsatt. Eldre membraner kan miste elastisitet og sprekke, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Sluket har begrenset tilgang på grunn av plasseringen under dusjkabinettet, og den delen av slukristen som skal være festet i gulvet er løs. Begrenset tilgang gjør det vanskelig å inspisere og rengjøre sluket, noe som øker risikoen for tette sluk og lekkasjer. Det må gjøres nærmere undersøkelser og innhentes dokumentasjon for å avklare membranens oppbygning og tilstand. Tilgang til sluket bør bedres. Inntil forholdene er avklart, bør rommet kun benyttes med dusjkabinettet, da dusjing direkte på vegg eller gulv kan medføre lekkasjer. Tilstanden bør overvåkes jevnlig, og for å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut.



Rørgjennomføringer i servantskap har ikke synlig membran eller mansjett

Tilstandsrapport



ikke oppbrett membran terskel



Sluk

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hullboring fra garderobe og inn mot våtsonen på badet. Det ble avdekket rupanel og isolert vegg. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, takhøye skap og heltre benkeplate. Integrerte hvitevarer. Halvøy med frokostbar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør på hjørneskap tar i komfyrdør. Kan ikke åpnes helt. Noe heng i fronter.

Det er noen bruksmerker på benkeplaten.

Det er ikke montert fuktsikring på benkeplaten ved oppvaskmaskin.

Det er ikke montert vannstopp eller komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er registrert enkelte funksjonelle og tekniske avvik ved kjøkkeninnredningen. Døren på hjørneskapet tar i komfyrdøren og kan ikke åpnes helt, og flere fronter har heng som påvirker normal bruk. Det er bruksmerker på benkeplaten. Det mangler fuktsikring ved oppvaskmaskinen, noe som øker risikoen for fuktskader i benkeplaten og omkringliggende innredning. Det er heller ikke montert vannstopp eller komfyrvakt, som er anbefalte sikkerhetstiltak i kjøkken. Fronter bør justeres, og det anbefales å montere fuktsikring ved oppvaskmaskinen samt installere vannstopp og komfyrvakt for å redusere risiko for skader og øke sikkerheten.



ikke fukt sikring under benkeplate ved oppvask maskin

Tilstandsrapport



Noe mindre trapping og fuktmerker på benkeplaten.



Heng i fronter

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

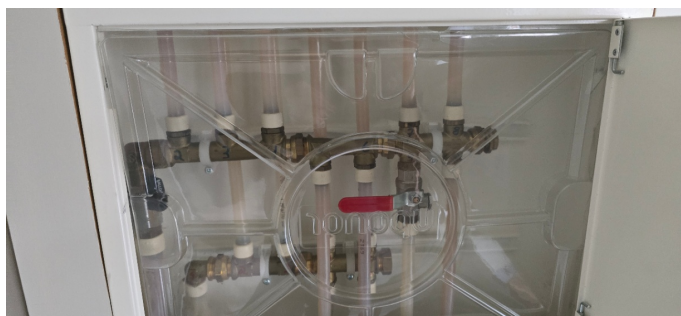
TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

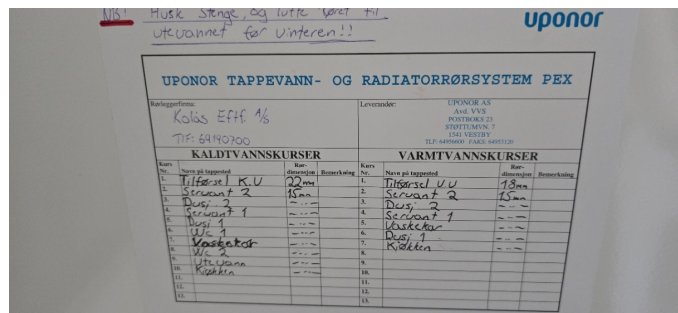
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Stoppekran tilgjengelig i rørskap og i felles teknisk bod.

Fordelerskap plassert på soverom i første etasje. Avrenning til badegulv.



Fordeler skap rør i rør montert på soverom , med avrenning til bad.



Fordeler skap rør i rør montert på soverom , med avrenning til bad.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. 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 balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider i felles bod. Trolig tilkoblet felles varmepumpe luft/vann.

Det er felles varmet vann i sameiet.



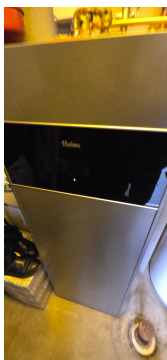
Varmtvannsbereider i teknisk felles rom

TG 1 Vannbåren varme

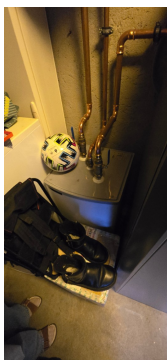
Beskrivelse

Tilstandsrapport

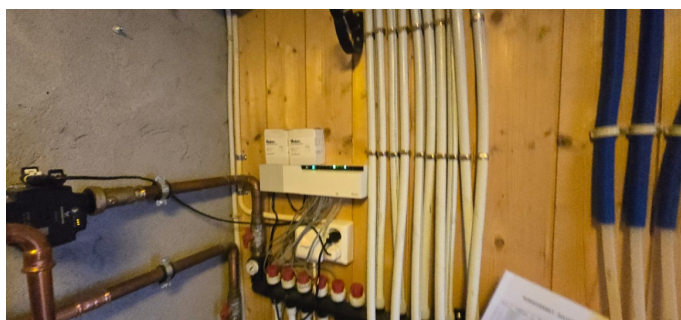
Det er vannbåren varme i leiligheten. Anlegget er felles for hele bygget.
Varmepumpe (luft/vann) og fordelerskap plassert i felles bod.
Trådløse termostater til gulvvarme.
Det er nylig gjort oppgraderinger på varmepumper, i regi av sameiet.
Jevnlig service og vedlikehold må beregnes.



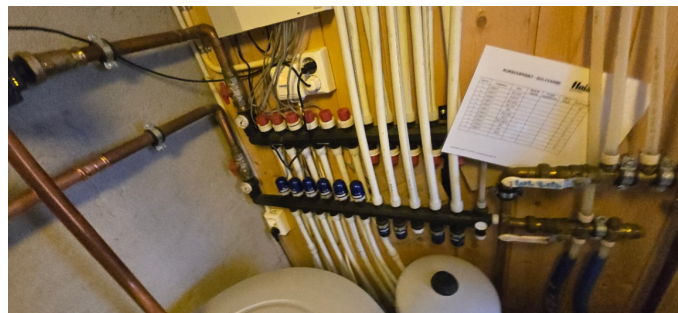
Varmepumpe innerdel



Tank til vannboren varme



Fordelingsstokker



Fordelingsstokker

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring på 40 amp.
Sikringsskapet er plassert i inngangspartiet.
Ny digital måler er montert i skap i felles bod.

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.
2009
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Eier har koblet opp speilet på badet og noen lamper ved egeninnsats.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det ligger ingen samsvarserklæringer i boligmappa.
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, brannpill 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 varmtvannsbereider, 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?
Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er trolig drenerende masser fra byggeår. Ikke synlig over bakken.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Isolert ringmurselement.

Noe synlige avskalling og sprekker mellom plater.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er noe mindre sprekker mellom ringmur elementer.

Konsekvens/tiltak

Det er registrert mindre sprekkdannelser mellom ringmurselementene. Slike sprekker oppstår ofte som følge av bevegelser i konstruksjonen, temperaturvariasjoner eller normal aldring av materialet. Selv om sprekkenes per i dag fremstår som begrensede, kan de over tid utvikle seg og gi økt risiko for fuktinntrengning eller lokale svekkelser dersom de ikke følges opp. Det anbefales lokal utbedring av sprekkenes for å hindre videre utvikling og for å sikre at konstruksjonen beholder sin funksjon og levetid



Sprekker i ringmurselement



Sprekker i ringmurselement

TG 1 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Støttemur under terrasse. Oppført i støpt betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er svakt skrånende. Under terrassen er det brattere terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Det er registrert flatt terreng og partier med dårlig fall inn mot grunnmuren. Dette kan føre til at overflatevann ledes mot bygningen ved nedbør og snøsmelting, noe som øker risikoen for fuktbelastning på grunnmur og konstruksjon. Over tid kan dette gi fuktskader, økt slitasje på grunnmuren og redusert dreneringseffekt. Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget faller bort fra bygningen for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risikoen for vannansamlinger.

Eiendommen ligger i et område markert med aktsomhet kvikkleire/marinleire i hos NVE. Se vedlagt risikorapport. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak eller nærmere undersøkelser av grunnforhold i forbindelse med eksisterende bygningsmasse. Ved eventuelle bygningsmessige endringer vil det kunne komme et krav om undersøkelser.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø. Det er anmerket forhold som avviker mot dagens krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, innneklima, flom og rasfare, brannsikkerhet samt rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Rømningsforhold på soverom i 2. etg er ikke tilfredsstillende. Fri bredde på 43cm. Kan løses ved montering av vindu med avtagbar midtstolpe. Vinduet på soverom i andre etasje ligger i et innvendig hjørne mot en annen leilighet. Det er trolig krav til brannglass. Det er ikke synlig brannsikring i gesimskasse mellom boenheter eller på vegger i innvendige hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 440 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	2 850 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 850 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

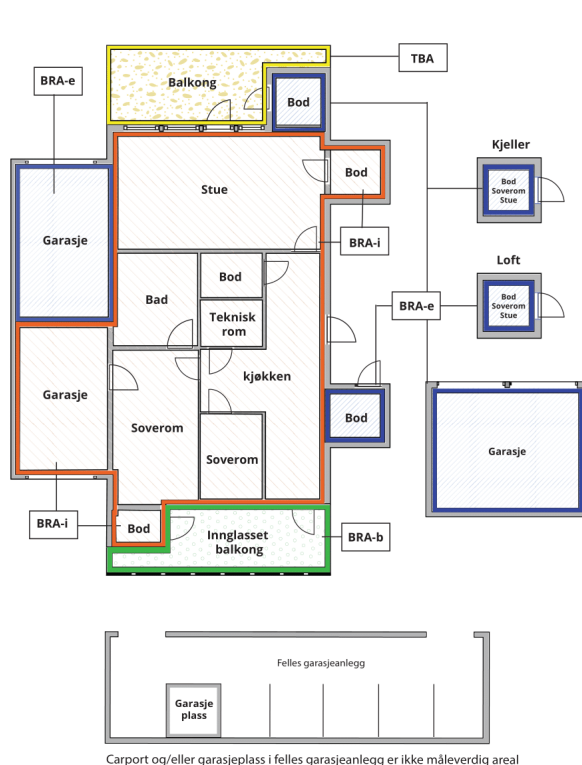
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	45	2		47	54
2. Etasje	40			40	
SUM	85	2			54
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken	Utvendig bod 1, utvendig bod 2	
2. Etasje	Bad, soverom, garderobe, gang med trapp		

Kommentar

I første etasje er takhøyden 2,4 meter. Andre etasje har takhøyde fra 2,8 meter og med skråtak.

Ute bod på terrasse er med som BRA-e. I tillegg er det en bod ved inngangsparti på 2m2 som ikke er målerverdi på grunn av høyde på 1,7 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innhentet godkjente tegninger fra kommunens arkiv. Disse stemmer ikke helt overens med dagens bolig. I første etasje er vegg mellom kjøkken og stue fjernet, vaskerom er omgjort til soverom, trappen er flyttet, og tidligere bod er fjernet og arealet inkludert i stue. I andre etasje er det etablert et bad/vaskerom, ett soverom er fjernet og det er bygget et garderobesrom. Det er for lite dagslys i soverommet i 2. etasje i forhold til dagens krav. Soverommet i første etasje er mindre enn anbefalt areal på 7 m2. Terrassen er utvidet, og det er bygget en bod på den. Det er også bygget en bod ved inngangspartiet som står på felles tomt.

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare behov for søknad om bruksendring eller godkjenning av tiltak. Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom og tiltak. Dette innebærer risiko, da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Kommunen kan kreve tilbakeføring til opprinnelige tegninger, og dette må i så fall bekostes av kjøper.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Anne Lundberg Evenrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	1666		1	37.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hofgårdløkkveien 4A

Hjemmelshaver

Evenrud Anne Lundberg

Kommentar

I tillegg til seksjonert tomteareal er det en stor felles gårdsplass.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveier leilighet i tremannsbolig. Sentralt beliggende på Os i et veletablert boligområde. Kort vei til alle byens fasiliteter.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til bebyggelse og anlegg.
Reguleringsplan G-508 Os alle

Om tomten

Felles tomt med stor parkeringsplass. Privat tomt består av en terrasse.
Eier informerer om at de disponerer 1,5 parkeringsplasser på gårdsplassen.

Tinglyste/andre forhold

Seksjoneringen er tinglyst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Risikorapport	05.03.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	
2	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



PropCloud

Risikorapport

Adresse:

3101-98-1666-0-0

Hofgårdløkkveien 4C, 1777 HALDEN

Rapport generert:

5. mars 2026



Risikorapport

111

Vurderte kartlag

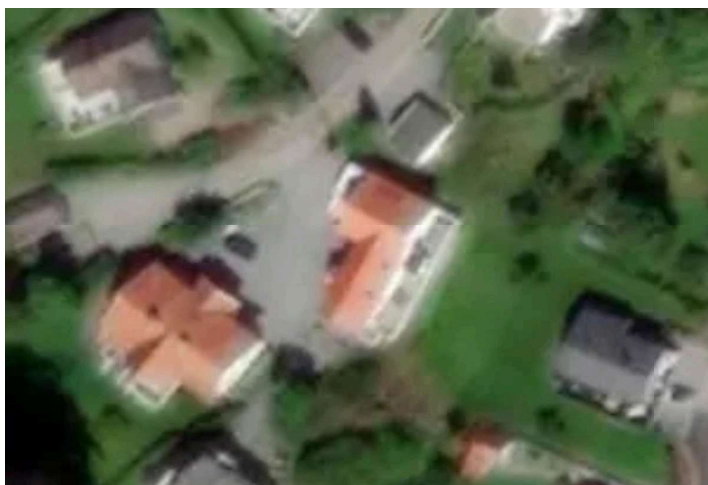
4

Identifiserte kartlag

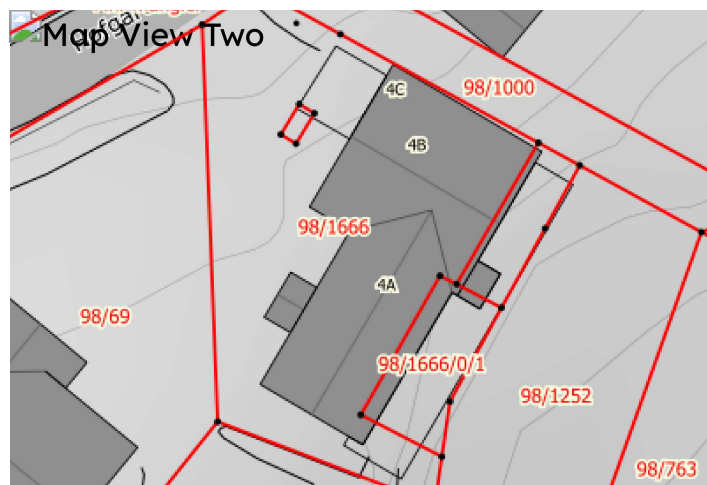
Identifiserte Kartlag (4)



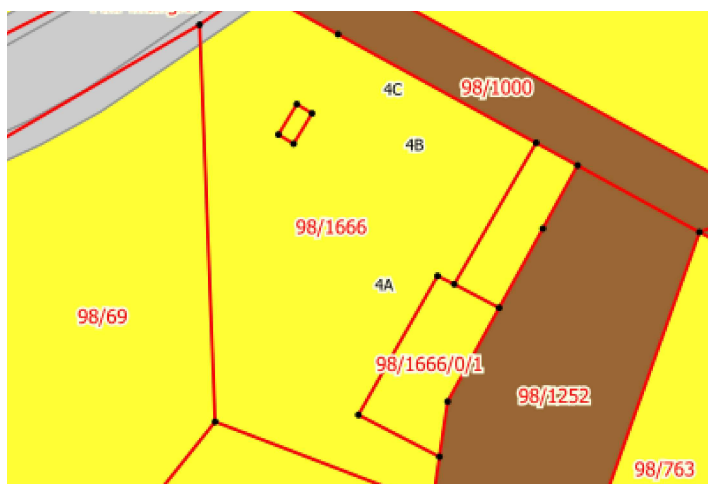
Kartoversikt



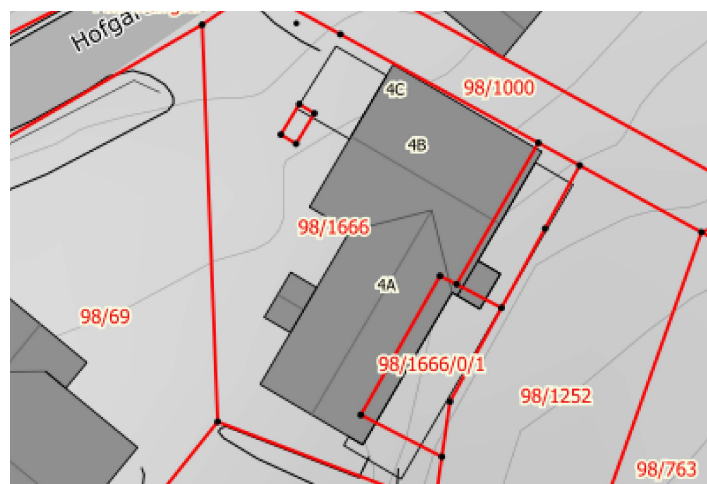
Satellittfoto



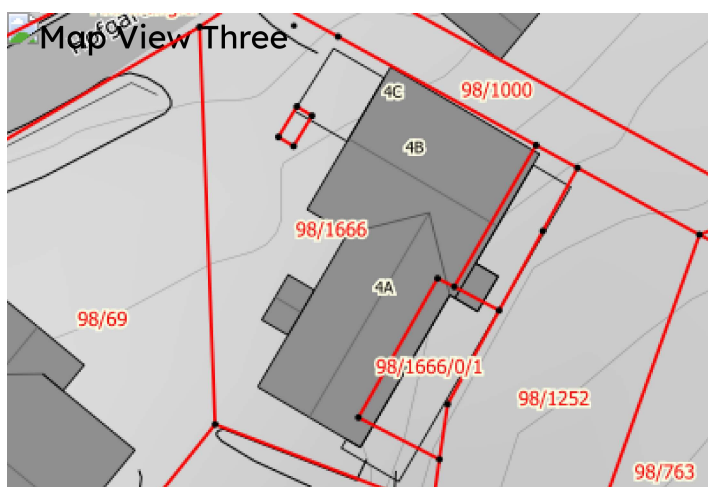
Reguleringsplaner



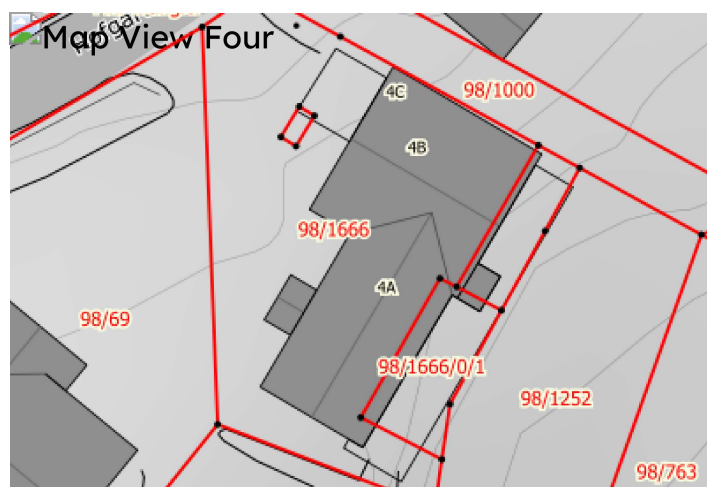
SSB Arealbruk



Vanlig kart



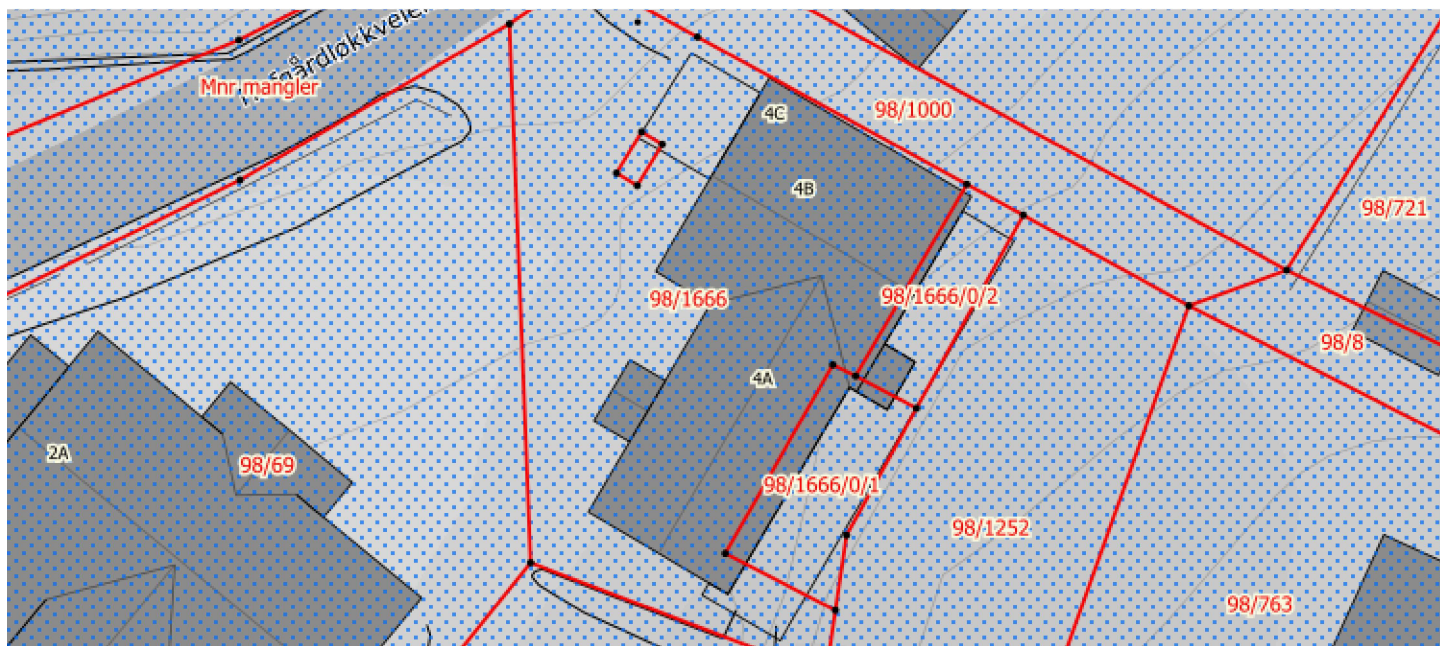
Kommuneplan



Kommunedelplan

Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.

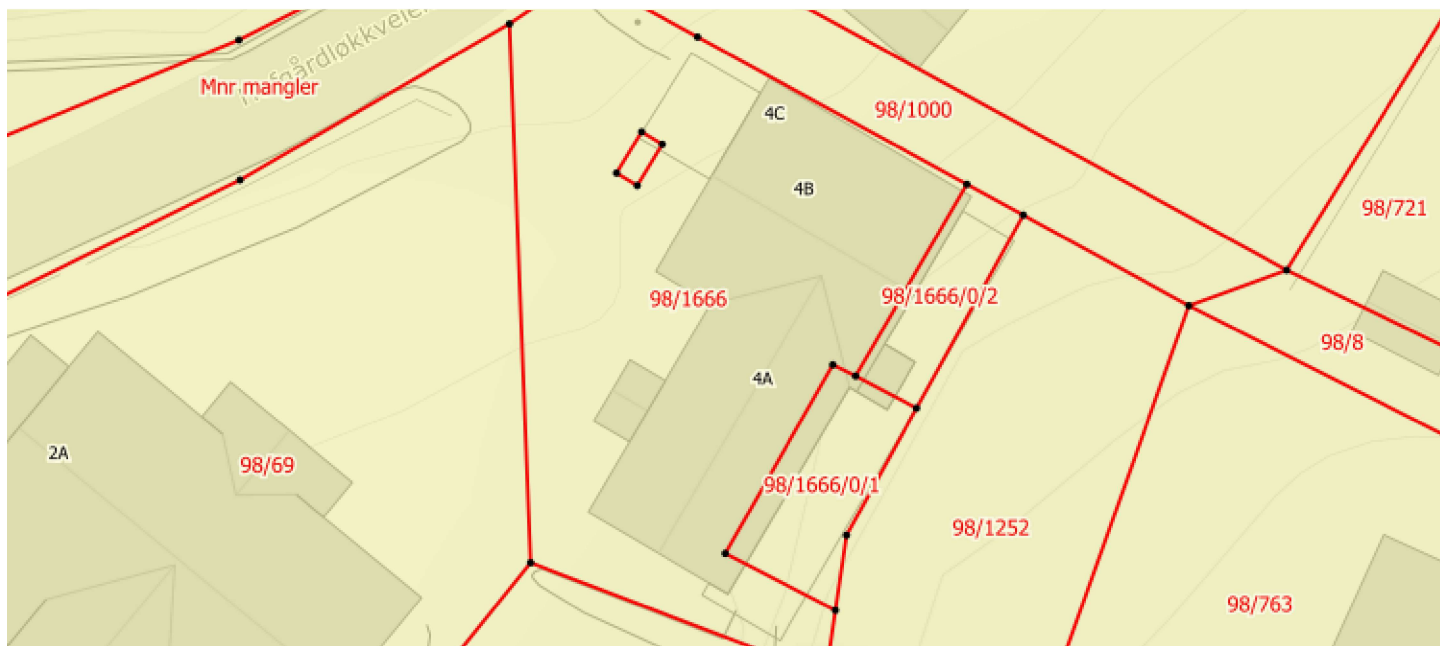
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.



Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Kulturminner - bygg

Riksantikvaren



- ▲ Ruin eller fjernet objekt ▲ Meldepliktig i hht. Kulturminnelova §25 ▲ Annet SEFRAK-bygg
▲ Freda bygninger

Om kartlaget

Datasettet gir en oversikt over statusen av alle bygg registrert som kulturminner hos Riksantikvaren. Om bygg og fredning:

Kjekt å vite

Alle kulturminner fra før reformasjonen i 1537 er automatisk fredet.

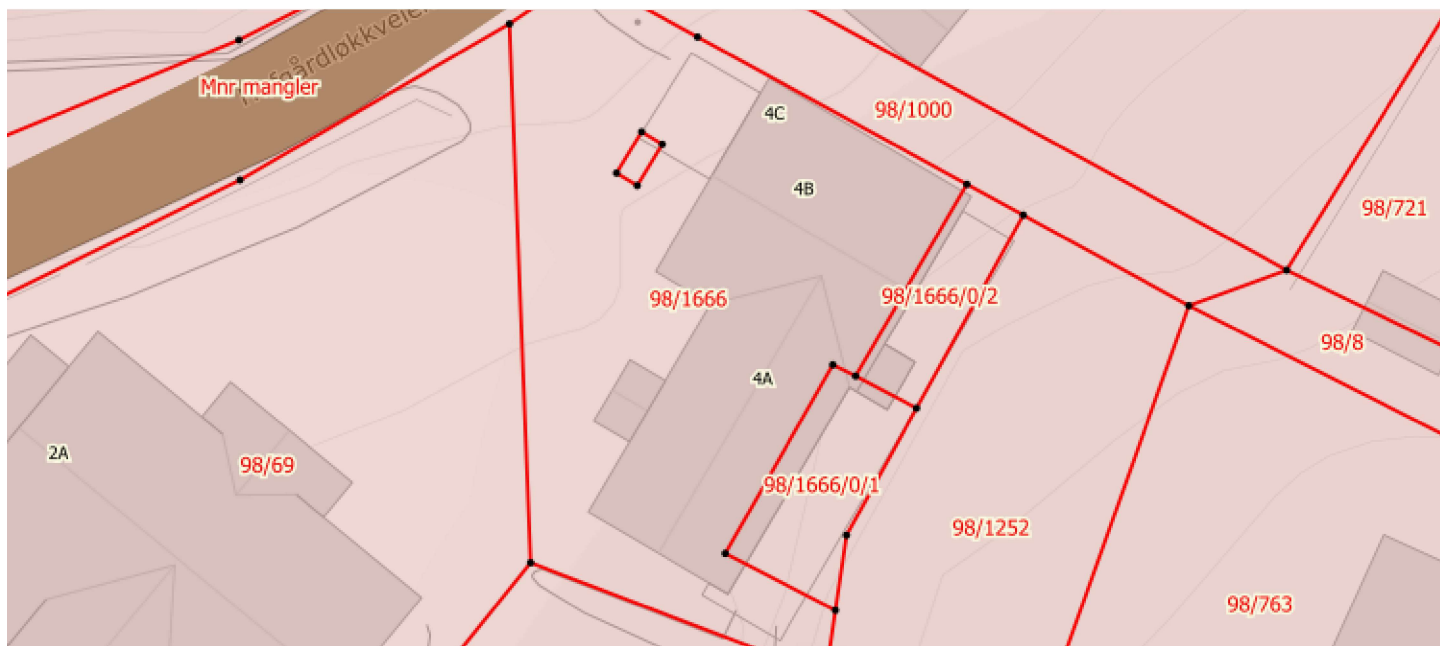
Det samme gjelder alle erklærte stående byggverk med opprinnelse fra før 1649 og samiske bygninger fra 1917 eller eldre.

Bygninger og bygningsmiljøer som ikke er automatisk fredet, og som har nasjonal verdi, kan fredes av Riksantikvaren.



Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Skog Myr Åpen fastmark
Ferskvann Hav Bre Bebyggd Samferdsel

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.