





Tilstandsrapport

 Enebolig m/utleieleilighet
 Signalveien 11, 1769 HALDEN
 HALDEN kommune
 # gnr. 162, bnr. 1, fnr. 120

Sum areal alle bygg: BRA: 297 m² BRA-i: 232 m²



Befaringsdato: 21.10.2024

Rapportdato: 20.11.2024

Oppdragsnr.: 19972-1681

Referansenummer: KN7754

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

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Stor enebolig med utleiedel i u.etg plassert på Øvre knardal i Halden kommune.

Festet tomt med gruset gårdsplass, stenlagt gangveier, gressplen, beplating, støttemurer, busker, hekk og terrasse
Frittstående dobbel garasje med innredet loftsrom.

Innvendig har eier pusset opp stue og spisestuegulv i 2022.
Malt hovedsoverom i 2024.

Forøvrig er det fleste rommene i boligen malt i løpat av de siste 5 årene.

Standard fra byggeårene på overflater.

Utvendig er fasadene fra byggeåret.

Eier har malt sist i 2021.

Stedvis noe vedlikeholdsbehov.

Enebolig m/utleieleilighet - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Vindskier av trekonstruksjon.

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Malt heltre ytterdører.

Glassfelt på hoveddør og vaskeromsdør.

Balkongdør med brystning og koblet glass.

Terrasse oppført med imp.trekonstruksjon

Bærendekonstruksjon av betongfundamenter med tredragere.

Rekkverk i trekonstruksjon

Balkong i 2.etg mot vest oppført med

bærendekonstruksjon av trepilarer og bjelkelag.

Terrassebord og rekkverk i trekonstruksjon.

Utvendig betongtrapp ved inngangen til boligen.

Utført med skifer. Rekkverk i trekonstruksjon.

Overbygd inngangsparti til vaskerom med repo.

Rekkverk i trekonstruksjon.

Enkel tretrapp opp til terrasse mot vest.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er pusset ned stue og spisestuegulv i 2022.

Malt hovedsoverom i 2024.

Forøvrig er det fleste rommene i boligen malt i løpat av de siste 5 årene.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er støpt betonggulv i kjeller.

Boligen har elementpipe med to pipeløp.

Sotluke er plassert i u.etg.

Vedovn plassert i u.etg.

Peis plassert i stue og åpent ildsted på kjøkkenet i boligen.

Gulvet er av furu. Veggene har plater.

Lukket trapp til 2.etg og åpen trapp til u.etg.

Innvendig har boligen fyllingsdører.

Glassdør mellom gang og spisestue.

Slett malt branndør mellom boligdelen og leilighet i u.etg.

Eldre skyvedørsgarderobe i vindfang og på hovedsoverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Veggene har malte miljøstri. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Plastsluk i gulv med klemt vinylbelegg.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilluft via luftespalte under dørbblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom. Ingen utslags på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

Vaskerom

Vaskerom fra byggeåret med belegg på gulv og malte slette vegger.

Innredet med innredning med benkeplate og utslagskum.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Oppvarming via stråleovn.

Avtrekk via el.vifte og tilluft via luftespalte under dørbblad.

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

Bad

Baderom fra byggeår med malt belegg på gulv og malt miljøstri.

Innredet med toalett, servantinnredning og dusjkabinett.

Ny servantinnredning og dusjkabinett i u.etg i 2024.

Oppvarming via varmekabel og utlufting via el.vifte på yttervegg.

Tilluft via spalte over dørbblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.

Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Innredet med frittstående komfyr og kjøleskap. Innredning er fra 1994 og innehar derfor en eldre standard.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminat benkeplate.

Fliser på vegg over benk.

Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Frittstående kjøl-/fryseskap.

Standard fra byggeåret på innredning, hvitevarer er skiftet for ca 15 år siden iflg eier.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPECIALROM

Toalettrom er innredet med servantinnredning og frittstående toalett.

Fliser på gulv og glassfiberstri på vegger.

Dette er skiftet av rørleggerfirma i 2022.

Oppvarming via varmekabel.

Elektrisk vifte plassert på yttervegg.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.

Skjult og åpent elektrisk i boligen.

El.skap er plassert i gang i 1.etg.

32A hovedsikring og 14 fordelingskurser på 25A/20A/3*16A/9*10A med automatsikringer.

El.skap på kjøkken i u.etg.

63A hovedsikring med automatsikring og 6 fordelingskurser på 20A/2*16A/3*10A med automatsikringer.

Varmekabler i gulv i leiligheten, samt på toalett i 1.etg.

Røykvarslere i alle etasjene.

Brannslukningsapparat i 1.etg og u.etg.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn er ukjent.
Drenering fra byggeåret.
Grunnmur av lettklinkerblokker fundamentert på fylte masser.

Tomten skråner mot øst.

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Rørøppegget er fra 1990.

Det er utført tregjerde på deler av eiendommen mot øst.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er ikke fremlagt plantegninger på garasjen.
Men det må antas at loftet ikke er godkjent som oppholdsrom.

Enebolig m/utleieleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det foreligger godkjent søknad om bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel.
Tiltak må utføres før det kan søkes om ferdigattest.

Manglende terrasse på fasaden mot nord. Denne er aldri oppført.
Terrasse mot vest er ikke byggemeldt.

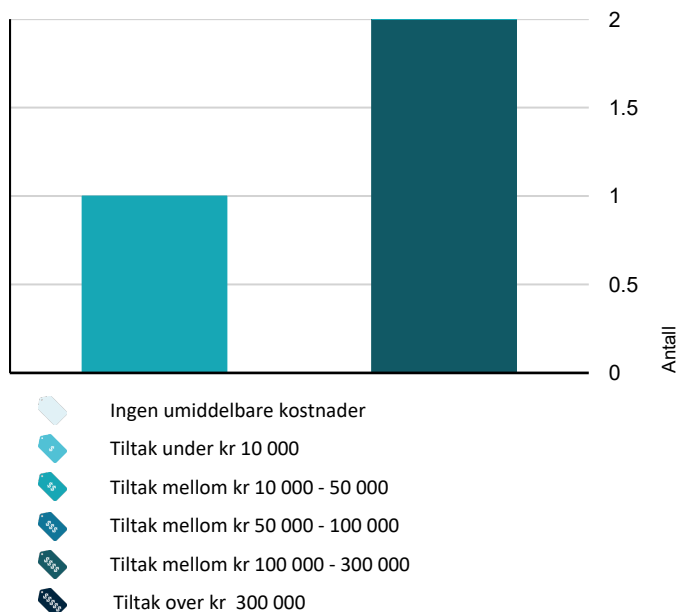
Sammendrag av boligens tilstand

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 m/utleieleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell [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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [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 > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > U.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [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 > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/UTLEIELEILIGHET

Byggeår

1990

Standard

Standard er stort sett fra byggeåret.

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt med hensyn til alder.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vindskier av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Taktekket fremstår i normal stand med hensyn til alder.
Råteskade på vindski mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Med hensyn til alderen på taktekket må det forventes at dette må skiftes med tiden.

Skifte vindksi med råteskader mot øst.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert områder hvormaling/Æ/belegg flasser på takrenner.
Generelt behov for vedlikehold/fasadevask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må medregnes at alt av takrenner, nedløp og beslag må skiftes samtidig med taktekket.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Boligen er utvendig malt i 2021.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen synlig luftespalte i bunn av trekledning på alle fasadene.
Det er registrert tørkesprekker på bunnstokk, samt områder på trekledning mot sør.

Skifer ved inngangsparti er ført inntil trekledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig å utføre godt vedlikehold på bunnstokken og trekledning mot øst for å bevare levetiden til kledning mest mulig.
Det er muligheter for å skifte kledningsbord lokalt.

Begrenset lufting i bunn av trekledning forhindrer rask uttørking av trekledning hvis den blir fuktutsatt og kan derfor overtid forringe levetiden til trekledning.

Ved at det oppstår fukt-/råteskader på fuktighet.

Skifer inntil trekledning medfører til stor fuktbelastning og krever derfor godt vedlikehold.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.
Kneløftene har en lukket konstruksjon.
Så det er kun mulig å besikte loftet i møne fra luke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert en del svertesopp på sutaksplater på loftet.
Dette oppstår pga begrenset utlufting av konstruksjonen, samt evt utettheter i dampsperre.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser angående luftespaltene i skråtak.
Fremstår som luftingen ikke er tilstrekkelig med hensyn til svertesopp som har oppstått på sutaksplater.
Svertesopp oppstår ved kondensering i kalde perioder.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

De værutsatte vinduene mot øst er værslitte med flassing av maling og tørke sprekker.
Noen av vinduene er ufullstendig malt/ikke utført nok strøk med maling.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det må påregnes utskiftning av de mest værutsatte vinduene mot øst, samt utføre godt vedlikehold og maling av øvrige vinduer.

! TG 2 Dører

Malt heltre ytterdører.
Glassfelt på hoveddør og vaskeromsdør.
Balkongdør med brystning og koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Vaskeromsdør og hoveddør tetter ikke tilstrekkelig mellom karm og dørblad.
Skader/merker på vaskeromsdør etter husdyr.
Punktert glassfelt på hoveddør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Manglende blanding av balkongdør som ikke er i bruk pga manglende terrasse.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført med imp.trekonstruksjon
Bærendekonstruksjon av betongfundamenter med tredragere.
Rekkverk i trekonstruksjon

Balkong i 2.etg mot vest oppført med bærendekonstruksjon av trepilarer og bjelkelag.
Terrassebord og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert skjevheter i den bærendekonstruksjonen til terrassen.
Behov for vedlikehold av terrassen.
Rekkverk er utført med 90cm høyde, dagens krav er 1 meter.

Konsekvens/tiltak

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

Det muligheter for tilgang til den bærendekonstruksjonen under terrassen. Det må da utføres justering ved pilarene slik at terrassen blir rett.
Utføre vedlikehold av terrassen for å bevare levetiden på denne.

! TG 3 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp ved inngangen til boligen.
Utført med skifer. Rekkverk i trekonstruksjon.

Overbygd inngangsparti til vaskerom med repo.
Rekkverk i trekonstruksjon.

Enkel tretrapp opp til terrasse mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Registrert sprekk i betongtrapp og bom på skifer.

Det er registrert skjevheter i hele konstruksjon på overbygd inngangsparti på vaskerom.
Oppstått pga utglidninger på den ene pilaren.

MAnglende rekkverk på trapp til vaskerom og terrasse mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utføre lokale utbedringer av betongtrapp og lim på nytt skifer fliser som er løse.
Rette opp inngangsparti til vaskerom.

Montere rekkverk på trapp til vaskerom og terrasse mot vest.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

GULV: Tregulv, belegg og fliser
VEGG: Miljøstriem, glassfiberstriem og trepanel.
TAK: Trepanel og malte slette himlinger.
Det er pusset ned oljet tregulv i 1.etg i 2022.
Malt hovedsoverom i 2024. Forøvrige er det fleste rommene i boligen malt i løpat av de siste 5 årene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis områder med knirk i gulvkonstruksjonen.

Sprekk i plateskjøt over vindu i stue.
Noe svellet skjøter på laminatgulv i vindfanget.

Merke/skade på tregulv i stuen til leiligheten.
Flere områder hvor det er sprekk i plateskjøter på vegger i leiligheten.

Bom på gulvfliser i vindfanget.

Feielist har løsnet under baderomsdør i 2.etg, dekker derfor ikke avslutning av gulvet på dette området.
Skade på hjørnelist i gang i 2.etg.

Fotlist dekker ikke over avslutning av tregulv mot kneloft på soverom mot øst.
Registrert noen områder på hovedsoverom hvor ikke fotlist dekker over avslutning på gulvet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er støpt betonggulv i kjeller.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.
Det gjøres oppmerksom på at disse målingen er utført med stikk kontroll.

Vurdering av avvik:

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

Det er i gang i 1.etg målt 16mm retningsavvik og 14mm i stue/spisestue.
I 2.etg er det målt 13mm på hovedsoverom og 10mm på de to andre soverommene.
Målt 10mm retningsavvik på kjøkken og stue i u.etg.

Noe riss/sprekker i betonggulv i u.etg.

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.

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.
Skjevhetene medfører til områder med knirk i gulvkonstruksjonen.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med to pipeløp.
Sotluke er plassert i u.etg.

Vedovn plassert i u.etg.
Peis plassert i stue og åpent ildsted på kjøkkenet i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser om at det er avvik på vedovn i u.etg pga plassering vedovn i forhold til sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for flytting av vedovn i u.etg, slik at sotluke blir lett tilgjengelig for inspeksjon.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Ingen utslag på sakkelig fukt ved fuktmålinger i trekonstruksjonen i utlektet vegg mot grunnmur.
Gulvet er av furu. Veggene har plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

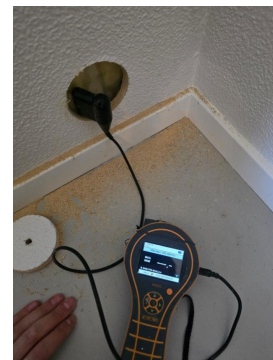
Det er på nedre del av grunnmuren i boden registrert tegn til at det har vært noe fuktgjennomslag på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omfanget av fuktgjennomslaget er lite og det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak.

Konstruksjon må derfor holdes under oppsikt.



! TG 2 Innvendige trapper

Malt/lakkert tretrapper til både 2.etg og kjelleren i boligen.
Lukket trapp til 2.etg og åpen trapp til u.etg.
Eier har pusset/lakket trapp til 2.etg i 2022, samt malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk er ikke over 90cm på trapp til u.etg.
Lysåpninger over 10cm på rekkverk til begge trappene.
Manglende håndløper mot vegg i begge trappene.

Konsekvens/tiltak

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

Montere håndløper i trappene med hensyn til sikkerhet.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen fyllingsdører.
Glassdør mellom gang og spisestue.

Slett malt branndør mellom boligdelen og leilighet i u.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Mange av dørene i boligen går i anslaget ved funksjonsprøving.
Glasslister klemmer ikke tilstrekkelig på glass på glassdøren.
Ødelagt håndtak på den ene boddøren i u.etg.

Manglende lydklassifisering på døren mellom leilighet og boligdel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må utføres justering av de fleste innerdørene i boligen.
Skifte håndtak på den ene boddøren.
Ingen umiddelbart behov for utbedringer av glasslister.

Det er også krav til lyd klassifisering mellom boenhetene, dør må derfor skiftes for å tilfredstille dette kravet.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Eldre skyvedørgarderobe i vindfang og på hovedsoverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvedørgarderobene er av eldre dato og fremstår som slitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skyvedørgarderober er derfor modne for å skiftes.

VÅTROM

U.ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

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

Baderom fra byggeår med malt belegg på gulv og malt miljøstrie.
Innredet med toalett, servantinnredning og dusjkabinett.
Ny servantinnredning og dusjkabinett i u.etg i 2024.

Oppvarming via varmekabel og utlufting via el.vifte på yttervegg.
Tilluft via spalte over dørblad.

Utført lokalt fall på over 14mm på det området som var mulig å mål uten å måtte koble vannrør av dusjkabinett.
Vann tett terskel er hevet over 2,5cm over topp sluk.

Vurdering av avvik:

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

Det lokale fallforholdet er under 1:50 lokalt rundt sluket.

Det er ikke malt belegg under dusjkabinett.
Miljøstrie er ikke egnet tettesjikt på vegger på et baderom.

Konsekvens/tiltak

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

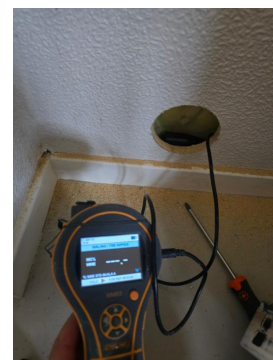
BADEROMMET har en alder som tilsier at det er modent for oppussing/renovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

U.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

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

Vaskerom fra byggeåret med belegg på gulv og malte slette vegger. Innredet med innredning med benkeplate og utslagskum. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ny kran plassert på vaskerom. Oppvarming via stråleovn. Avtrekk via el.vifte og tilluft via luftespalte under dørblad.

Utført plast sluk i gulv med klemt belegg. Vannnett terskel er hevet over 2,5cm over topp sluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke utført lokalt fall til sluk. Dette kan medføre at vannsøl og evt lekkajevann ikke renner til sluk før det blir en vesentlig mengde med vann.

Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger på utsatte områder.

Konsekvens/tiltak

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

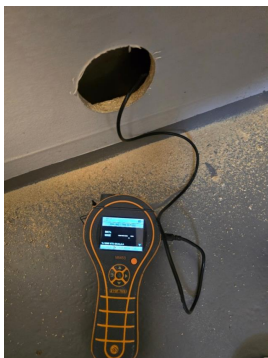
VASKEROMMET har en alder som tilsier at det er modent for oppussing/renovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte miljøstriie. Taket er malt.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er ikke utført lokalt fall til sluk. Vannnett terskel er hevet over 2,5cm over topp sluk.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det skulle vært utført lokalt fall til sluk på minimum 1:50. Det er ikke malt vegg bak badekar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Manglende fall kan medføre til vannansamlinger på gulv ved vannsøl, dusjing eller lekkasje på våtrommet.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv med klemt vinylbelegg. Sluk til badekar går direkte til avløp. Ingen membran på vegger.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Malt miljøstriie er ikke et egnet produkt som tettesjikt i våtsonen ved servantinnredning og dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badekar med en slik konstruksjon uten tettesjikt er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktighet.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjkabinett og badekar.

Tilstandsrapport

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.
- Det er avvik:

Manglende drenering fra innebygd sisterner.

Servantinnredning har løsnet noe fra vegg.

Ingen vannlås på avløpet til badekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Tiltak:

Manglende vannlås medfører til åpen kloakk, som medfører til lukt.

Montere vannlås på badekar.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilluft via luftespalte under dørrblad.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom.

Ingen utslags på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.



KJØKKEN

U.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.

Innredet med frittstående komfyr og kjøleskap.

Innredning er fra 1994 og innehar derfor en eldre standard.

Årstall: 1994 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning innehar en alder som tilsier at det er modent for utskiftning.

Registrert noe bruksslitasje på innredning og hengsler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør medregnes utskiftning av kjøkkeninnredning i årene fremover.

U.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminat benkeplate.

Fliser på vegg over benk.

Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Frittstående kjøl-/fryseskap.

Standard fra byggeåret på innredning, hvitevarer er skiftet for ca 15 år siden iflg eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen innehar en eldre standard.

Svellet skjøter på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkeninnredning har en alder som tilsier at den er moden for oppussing.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom er innredet med servantinnredning og frittstående toalett. Fliser på gulv og glassfiberstrie på vegger. Dette er skiftet av rørleggerfirma i 2022. Oppvarming via varmekabel. Elektrisk vifte plassert på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende luftespalte under dørbled.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran og vannmåler plassert i innkassing på bad i u.etg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.

Vurdering av avvik:

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

Manglende nedtrekksluker i stue og spisestue i 1.etg.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende utlufting medfører til dårligere luftkvalitet innvendig i boligen.

! TG 2 Varmvannstank

Varmvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i innkassing på bad i u.etg.

Årstill: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmvannstank.

Ingen avrenning til vannrett gulv fra sikkerhetsventil.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmvannstank.

Montere en slange fra sikkerhetsventil og inn på baderommet. Slik at det ikke blir skader på trekonstruksjon ved en vet lekkasje.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult og åpent elektrisk i boligen.

El.skap er plassert i gang i 1.etg.

32A hovedsikring og 14 fordelingskurser på 25A/20A/3*16A/9*10A med automatsikringer.

El.skap på kjøkken i u.etg.

63A hovedsikring med automatsikring og 6 fordelingskurser på 20A/2*16A/3*10A med automatsikringer.

Varmekabler i gulv i leiligheten, samt på toalett i 1.etg.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring foreligger ikke på tidligere arbeider.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Innhent dokumentasjon på tidligere el.arbeider, hvis mulig.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 etasjene.
Brannslukningsapparat i 1.etg og u.etg.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det er skader på drensplast øst på boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Skadet drensplast må utbedres.

Det kan ikke utelukkes at det med årene fremover må gjøres redrenering med hensyn til fuktgjennomsalg som er registrert i bod. Konstruksjonen må holdes under oppsikt.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker fundamentert på fylte masser.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekk i hjørne mot nordvest hvor det er utført lokale utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

! TG 2 Forstøtningsmurer

Det er utført noen mindre støttemurer på eiendommen av betong/granittstein og trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis noe utglidninger på støttemur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

! TG 0 Terrengforhold

Tomten skråner mot øst.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Røropplegget er fra 1990.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

Skal det utføres en nøyaktig vurdering må det utføres kamerainspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Andre tomteforhold

Tilstandsrapport

Det er utført tregjerde på deler av eiendommen mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Områder med fukt-/råteskader på tregjerdet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for å utføre lokale utbedringer og vedlikehold av tregjerde og porter slik at de får opprettholdt sin funksjon.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1997

Kommentar

Standard

Garasjen har en standard fra byggeåret

Vedlikehold

Fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er utført på fylte masser.

Støpt betonggulv og grunnmur av lettklinkerblokker.

Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning.

Utvendig kledning er malt i 2021.

Leddporter i trekonstruksjon med portåpnere.

Det er innredet rom på loftet i garasjen.

Enkel tretrapp opp til loftet utvendig mot vest.

Tredør med speil inntil loftet.

Svertesopp i himling i garasjen pga ikke tilstrekkelig utlufting.

Fukt-/råteskader på treporter.

Stedvis manglende topplast på drnsplast.

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		43		43	
Loft		22		22	
SUM		65			
SUM BRA	65				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er ikke fremlagt plantegninger på garasjen.

Men det må antas at loftet ikke er godkjent som oppholdsrom.

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: Vinduer på loftstuetilfredstiller ikke kravet til fribredde på 50cm ved åpning av vinduet.
Er derfor ikke godkjent som rømningsvei.

Enebolig m/utleieleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	54			54	6
1.etasje	95			95	32

U.etasje	83		83
SUM	232		38
SUM BRA	232		

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
1.etasje	Vindfang , Gang , Stue , Spisestue , Vaskerom , Toalettrom , Kjøkken		
U.etasje	Gang , Bod , Bod 2, Bod 3, Bad , Kjøkken , Stue , Vindfang , Bod 4, Soverom		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjent søknad om bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Tiltak må utføres før det kan søkes om ferdigattest.

Manglende terrasse på fasaden mot nord. Denne er aldri oppført.
Terrasse mot vest er ikke byggemeldt.

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: Vinduer på oppholdsrom tilfredstiller ikke kravet til fribredde på 50cm ved åpning av vinduet. Er derfor ikke godkjent som rømningsvei.

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)
Garasje	22	43
Enebolig m/utleieleilighet	216	16

Kommentar

Garasje

Loftet på garasjen er vurdert som P-rom med hensyn til bruken på befaringsdagen.

Enebolig m/utleieleilighet

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2024	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Hilde Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	162	1	120	0	1094.1 m ²	Fremlagt målebrev	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Signalveien 11					01.09.2028		01.09.2068
Hjemmelshaver							
Larsen Hilde							
Kommentar							
Grunneier er Mansbachs stiftelse.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligfelt på Øvre Knardal i Halden kommune.
Eiendommen ligger høyt plassert med utsikt mot Fredriksten festning.
Gode solforhold på eiendommen.
Kort vei til Folkevang Barneskole og Risum ungdomsskole.
Fine turmuligheter i nærområdet med Fredriksten festning og golfbane.
2 km til Halden sentrum.

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 regulert.
Reguleringsplan: Del av Risum skog / Slavekirkegården

Om tomten

Festet tomt med gruset gårdsplass, gressplen, beplating, støttemurer, busker, hekk og terrasse

Tinglyste/andre forhold

Eier kjenner ikke til at det foreligger private avtaler som ikke er tinglyste.

1989/2039-4/2

18/04-1989

Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,767

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Gjelder denne registerenheten med flere

1989/2039-5/2

18/04-1989

Urådighet

Gjelder feste

BESTEMMELSE OM DELEFORBUD

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	
2 293 500	2024	
Formuesverdi	År	Kommentar
1 176 452	2022	Primærbolig

Forsikring

Selskap Klp Forsikring	Avtalenr 1951653	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.10.2024		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger - 1989			Gjennomgått	4	Nei
Tegninger garasje - 1997	12.05.1997		Gjennomgått	4	Nei
Målebrev			Gjennomgått		Nei
Kommunale avgifter	08.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Formueverdi	08.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Festeopplysninger	08.10.2024		Gjennomgått	2	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 befaringstidspunktet. 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 av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. 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/KN7754>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon