


Tilstandsrapport

 Del av en vertikaldelt tomannsbolig

 Porsnesbakken 4, 1772 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 66, bnr. 227, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 04.12.2024

Rapportdato: 24.02.2025

Oppdragsnr.: 19972-1711

Referansenummer: MV2211

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

Norsk takst

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



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

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

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

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Del av en vertikaldelt tomannsbolig beliggende på Porsnes i nærheten av Halden sentrum.
Felles eiet tomt opparbeidet med gruset gårds plass, gressplen, busker og gjerde.

Innvendig innehar boligen en generell enkel standard.
Eier har utført overflate maling og oppført noe vegger i senere tid.

Utvendig er taktekket skiftet for ca 16 år siden iflg tidligere opplysninger.
Stedvis noen vedlikeholdsbehov på trekledning og vinduer.
Forøvrig fremstår boligen i forventet stand med hensyn til alder.

Del av en vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 1870

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er tekket med takshingel.
Takrenner, nedløp og beslag av sink og stål.

Bærendekonstruksjon av tømmer utvendig kledd med stående trekledning.
Brannvegg mot nabo mot nord. Vegg er delvis kledd med stålplater.

Saltak takkonstruksjon oppført med tresperrer.

Varevinduer med enkle glass og koblet fra byggeåret.
Ett vindu i stue og soverom i 2.etg med 2-lags isolerglass.
Isolert utgangsdør med 3-lags isolerglass fra 1998.
Tredør uten glassfelt på soverom.

Terrasse på baksiden av boligen.
Det er utført ett overbygg med trekonstruksjon og plastplater.

INNSENDIG [Gå til side](#)

Eier har malt alle rom i leiligheten i 2024, bortsett fra baderommet.
Fjernet vegg i stue og oppført en liten bod, samt oppført en vegg på loft.
Leiligheten innehar en generell enkel standard.

Etasjeskiller er av trekonstruksjon.

Boligen har mursteinspipe.
Vedovn plassert i stue.

Boligen har malt bratt tretrapp.
Håndløper mot vegg.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av trekonstruksjon.
Slett eldre dør til baderommet.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Veggene har malt slette vegger og malt slett tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte på vegg og tilluft via luftespalte i dørbledet.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte malte fronter og malt laminat benkeplate.
Fliser på vegg over benk.
Frittstående komfyr, kjøleskap, vaskemaskin og oppvaskmaskin.
Kjøkkenet innehar en eldre standard.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er plassert i felleskjeller.
Vannrør er skiftet på baderommet i 2017.
Det er avløpsrør av plast innvendig i leiligheten. Støpejern i kjeller.
Varmtvannstanken er på 187 liter og er plassert i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekkluker på soverom og stue i 1.etg.

Åpent elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert i overskap på kjøkkenet.
32A hovedsikring og 7 fordelingskurser på 4*26A/3*10A med automatsikringer.

Røykvarsler er tatt ned ved maling.
Brannslukningsapparat plassert i gang i 2.etg.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur med utvendig puss.
Tomten er flat og svakt skrående mot sør.

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

Det er utført gjerde/levegg rundt hele eiendommen.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Del av en vertikaldelt tomannsbolig

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

På tegninger som er byggemeldt og godkjent fra 1984 er det tilkomst mellom seksjonene i både gang og kjøkkenet.

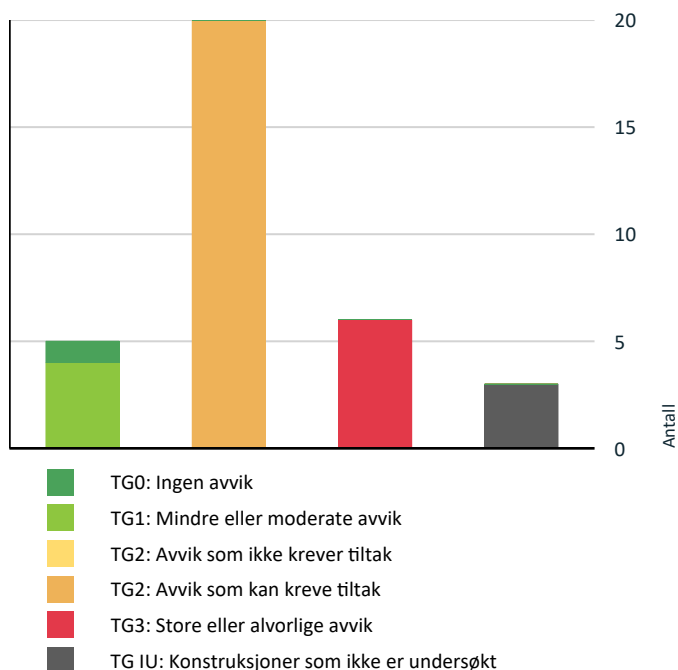
Terrasse og overbygd tak mot vest er ikke byggemeldt iflg tegninger.

Det foreligger ikke noe byggemeldingstegninger som er like seksjoneringstegningene.

Endring av soverom/stue til bod krever bruksendring, dette er ikke utført.

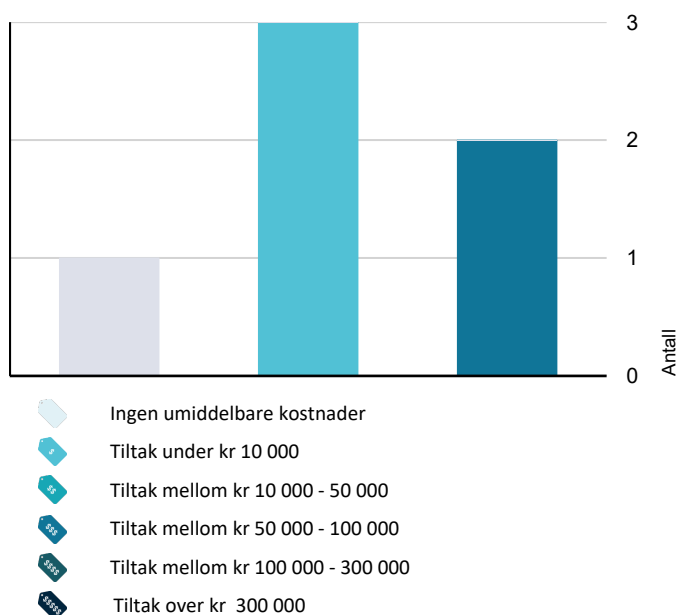
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Del av en vertikaldelt tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Andre tomteforhold	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 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

DEL AV EN VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

Byggeår

1870

Kommentar

Byggeåret er ca, siden det er usikkerhet rundt nøyaktig byggår.

Standard

Enkel standard på boligen.

UTVENDIG

! TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er teknet med takshingel.
Utført for ca 16 år siden iflg eier.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

Det er registrert en del mose mot vest.

Vindskier mot nord har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.
- Andre tiltak:

Det anbefales å rense takflaten for mose, siden dette forringer levetiden til taktekket.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av sink og stål.

Vurdering av avvik:

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

Registrert skade på takrenne nedløp mot vest, som medfører til lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre lokale utbedringer slik at lekkasjen blir utbedret.

Det må forventes at takrenner, nedløp og beslag må skiftes samtidig med taktekket.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Bærende konstruksjon av tømmer utvendig kledd med stående trekledning.

Brannvegg mot nabo mot nord. Liten avstand mot nabo, så veggen har begrenset mulighet for besiktning.
Vegg er delvis kledd med stålplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Gulvkonstruksjon er på deler av stuen under utvendig terreng.
Ukjent hvilken løsning som er utført i forhold til konstruksjon og fuktsikring på dette området.

Registrert lufting under overligger på de områdene som var mulig å kontrollere mot sør og vest, videre lufting av trekledning er ukjent.

Stedvis registrert noen områder med tørkesprekker og enderate på trekledning.

Dette gjelder spesielt mot øst og sør.

Dårlig trekledning kan skiftes ut lokalt.

Behov for maling av vegg mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Tiltak:

Utføre lokale utbedringer ved utskiftning av trekledning som har råteskader.

Godt vedlikehold på trekledning med tørkesprekker kan forlenge levetiden på denne trekledningen.

Terreng som er høyere enn gulv inne er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktighet.

Det bør gjøres videre undersøkelser angående fuktsikring av konstruksjonen på dette området.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Saltak takkonstruksjon oppført med tresperrer.

Hele konstruksjonen er lukket på denne seksjonen så det er ikke mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det anbefales å etablere tilgang til loft og loftsrom over hanbjelke slik at det er mulig for å kontrollere konstruksjonen.

Det gjøres oppmerksom på at det er opplyst tidligere av nabo at det har vært rotter på loftet på naboseksjonen.

Dette kan derfor også ha forekommet på dette loftet, siden dette er samme konstruksjon.

! TG 2 Vinduer

Varevinduer med enkle glass og koblet fra byggeåret.
Ett vindu i stue og soverom i 2.etg med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Registrert fuktskader på vinduer av eldre dato pga utvendig fuktpåkjening
Vinduer fra byggeåret har en alder som tilsier at det er modent for utskiftning.
Registrert kondensering på glassflater på de eldste vinduene.
Utettheter i omramming i bunn på det ene vinduet mot vei.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Tiltak:

Det må medregnes renovering/utskiftning av eldre vinduer på boligen.

Dører

Isolert utgangsdør med 3-lags isolerglass fra 1998.
Tredør uten glassfelt på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Manglende beslagsløsning under ytterdøren.

Utvendig er ytterdøren noe fuktutsatt.

Det trekker fra utgangsdøren.

Tredør på soverom har en enkel standard med lav isolasjonsverdi.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales å skifte døren på soverom til en mer moderne isolert ytterdør eller balkongdør.

Må utføres vedlikehold og utbedringer på ytterdøren for å bevare levetiden.

Utføre justeringer slik at den tetter tilstrekkelig mellom karm og dørblad.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på baksiden av boligen.
Oppført i trekonstruksjon på synlig betongpilar i front.
Lav høyde under terrassen så begrenset mulighet for besiktning.

Det er utført ett overbygg med trekonstruksjon og plastplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt behov for vedlikehold.

Utførelsen av takkonstruksjonen til overbygg fremstår ikke som fagmessige utført og dimensjonering/utførelsen på bærendekonstruksjon er ikke riktig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold av terrassebord.

Utvendige trapper

Det er en liten tretrapp ned fra terrassen mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er i svært dårlig stand med råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte hele trappen ned fra terrassen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

Overflater

GULV: Tregulv, laminat, malt belegg og fliser.
VEGG: Malt miljøstrie, trapanel og malte slette vegger.

TAK: Himlingsplater og trepanel.

Eier har malt alle rom i leiligheten i 2024, bortsett fra badetrommet.
Fjernet vegg i stue og oppført en liten bod, samt oppført en vegg på loft.
Dette er utført i 2.etg.

Leiligheten innehar en generell enkel standard.

Eier har ikke avdekket eller hørt skadedyr i sin eiertid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knirk i gulvkonstruksjonen generelt i boligen.
Merkbar svikt i gulvet i gang.
Manglende sparkling før maling av innkassing i gang.

Synlig skjevheter i himlinger i boligen.
Bruksslitasje på tregulv.

Maling flasser på malt belegg på kjøkken.

Boden er ikke ferdigstilt innvendig.
Slitt laminatgulv på soverom i 1.etg.

Uferdig løsning med trepanel i gang i 2.etg.
Ufagmessige belistning av lettvegg i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selveierleiligheten innehar en generell enkel standard.
Samt at deler av arbeid fresmtår som ufagmessige utført.

Det bør medregnes påkostninger/utbedringer.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trekonstruksjon.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det er målt retningsavvik på 29mm i stue og 15 mm i gang i 1.etg.
I 2.etg er det målt 6cm retningsavvik på soverom.

Boligen har trolig vært utsatt for vesentlig setninger tidligere.

Konsekvens/tiltak

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

Ved renovering av boligen anbefales det å rette opp gulvkonstruksjonen. Dagens skjevheter medfører til knirk og områder med svikt i gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Vedovn plassert i stue.
Sotluke er plassert på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
- Det er avvik:

Pipen har en eldre standard og det må forventes at slike eldre piper har behov for renovering

Det er registrert sprekker i ildfaste steiner plassert i ovn.
Manglende ildfastplate under sotluke, samt at sotluken er malt igjen og er derfor ikke mulig å åpne på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte ut ildfaste steiner i ovn.
Montere ildfast plate under sotluke, samt utføre tiltak slik at sotluken kan åpnes.

! TG IU Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under gulvkonstruksjon av tre.
Ingen tilkomst til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt bratt tretrapp.
Håndløper mot vegg.

Vurdering av avvik:

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

Trappen er utført i senere tid oppført med dimensjonen 48*198mm trinn.

Trappen er ikke godkjent med hensyn til stigning og dybden på inntrinn.
Manglende rekkverk på en side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen er ikke godkjent utført på oppføringstidspunktet.
Det er større fare for fallskader i trapper med en slik utførelse.
Kostnaden er for å utføre en ny trapp som er godkjent.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av trekonstruksjon.
Slett eldre dør til badetrommet.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:

Skade på hengsel til døren til boden.
Døren til badetrommet har en eldre standard og er derfor moden for å skiftes.

Manglende propper i karm på boddøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Skifte hengsel på boddør.
Samt skifte slett innerdør til badetrommet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger faktura fra Halden Rørleggerservice.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malt slette vegger og malt slett tak.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Innerdør er plassert i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er et lite bad så det er begrenset muligheter for plassering av de sanitærinstallasjonen på baderommet uten at døren skal bli plassert i en våtzone.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 dvs rett over 1:100 fall til sluk på de områdene som var mulig å måle på.

Vanntett terskel er hevet over 2,5cm over topp sluk.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Neste gang baderommet skal renoveres må fallforholdet utføres ihht forskriftene.

Skal dette utbedres nå vil det føre til vesentlig kostnader.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran på gulv med ukjent utførelse. Det er synlig membranmansjett i klemring i sluket.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende membran på vegger på baderommet. Krav om dette ved servantinnredning og våtsonen ved dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Baderommet må utbedres og det må utføres membransjikt på vegger med godkjent overflater på vegger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Servantinnredning fremstår i dårlig stand med svelling på fronter og skader på skuffer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skifte servantinnredning.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte på vegg og tilluft via luftespalte i dørbladet.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte malte fronter og malt laminat benkeplate.

Fliser på vegg over benk.

Frittstående komfyr, kjøleskap, vaskemaskin og oppvaskmaskin.

Kjøkkenet innehar en eldre standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning innehar en eldre standard og tilstand som tilsier at det har behov for utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre ny kjøkkeninnredning i leiligheten.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er dårlig effekt på ventilator på befaringsdagen ved funksjonsprøving.

Manglende deksel ved lys på undersiden av ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator må skiftes samtidig med kjøkkeninnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran er plassert i felleskjeller.

Vannrør er skiftet på baderommet i 2017.

Vurdering av avvik:

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

Deler av kobberrør er av eldre dato

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast innvendig i leiligheten. Støpejern i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det må medregnes at støpejernsrør må skiftes i løpet av årene fremover.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker på soverom og stue i 1.etg.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 187 liter og er plassert i kjeller.

Skiftet i senere tid.

! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Åpent elektrisk anlegg i boligen.

El.skap er plassert i overskap på kjøkkenet.

32A hovedsikring og 7 fordelingskurser på 4*26A/3*10A med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Tilstandsrapport

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Kabel på soverom til taklampe er ufagmessige festet og utført.

Opgitt estimat er for utførelse av el.kontroll, evt kostnader til utbedringer av avvik kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 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.

Røykvarsler er tatt ned ved maling.

Brannslukningsapparat plassert i gang i 2.etg.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1U Fuktsikring og drenering

Ingen tegn til at det er utført drenering på boligen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur med utvendig puss.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert riss i utvendig puss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er flat og svakt skrående mot sør.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Fremstår som det er eldre rør ut av kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å utføre kamerainspeksjon for å avdekke tilstanden til rørene.

TG 2 Andre tomtforhold

Det er utført gjerde/levegg rundt hele eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert områder hvor det er fukt-/råtesakker i levegg og fundamenteringen, spesielt gjelder dette mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må medregnes at det må utføres vedlikehold og utbedringer av gjerde/levegger.

Tilstandsrapport

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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 branncelleindeling

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

Del av en vertikaldelt tomannsbolig

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	74			74	10
SUM	74				10
SUM BRA	74				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.

2.etg er ikke målverdig areal siden takhøyden er målt til under 1,9 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På tegninger som er byggemeldt og godkjent fra 1984 er det tilkomst mellom seksjonene i både gang og kjøkkenet. Terrasse og overbygd tak mot vest er ikke byggemeldt iflg tegninger. Det foreligger ikke noe byggemeldingstegninger som er like seksjoneringstegningene.

Endring av soverom/stue til bod krever bruksendring, dette er ikke utført.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det er usikkerhet rundt brannskille siden det ikke foreligger tegninger som er byggemeldt i forhold til slik boligen er utført ved seksjonering.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Eier har fjernet en vegg i stue og etablert en bod i 1.etg i 2024. Samt at det er etablert en lettvegg i 2.etg.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: 2.etg er ikke godkjent som oppholdsrom og er derfor ikke godkjent som bruk som soverom.

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)
Del av en vertikaldelt tomannsbolig	71	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2024	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Carl Martin Lunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	66	227		2	480 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Porsnesbakken 4

Hjemmelshaver

Orud Camilla, Lunde Carl Martin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Porsnesbakken 4 ligger på Porsnes i nærheten av Halden sentrum. Området består av eldre trehusbebyggelse, leilighet og næringsbebyggelse. Normale solforhold på eiendommen og utsikt mot nærområdet. Gangavstand til Halden sentrum. 8 km til E6.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen via kommunal vei.
1 parkeringsplass på eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Porsnes-området
Eiendommen er regulert til boligformål.

Eiendommen er rødt merket i SEFRAK-registret

Om tomten

Felles eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, busker og gjerde.

Tinglyste/andre forhold

Eier kjenner ikke til at det foreligger noen private avtaler som ikke er tinglyste. Carport og annekst tilhører naboseksjonen.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
970 000	2023

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 820 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.12.2024		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger - 1984	24.06.1984		Gjennomgått	4	Nei
Seksjonering			Gjennomgått	4	Nei
Kommunale avgifter	27.01.2025		Ikke gjennomgått	2	Nei
Tilsendte kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.02.2025	
2	24.02.2025	
3	12.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MV2211>

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