


Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Fosseløkka 12 , 1792 TISTEDAL

 HALDEN kommune

 gnr. 69, bnr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 198 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 19972-1951

Eiendomsverdi ref nr: XQ6576

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard
Hansen**
Ingeniør og takstmann

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



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig beliggende langs Tista elva i Halden kommune. Eiet tomt opparbeidet med gruset gårds plass, gressplen, trær og busker.

Utvendig ble det utført en omfattende renovering av boligen i 2014. Det ble da oppført tilbygg/påbygg, samt at taktekke, vinduer og trekledning ble skiftet. 'Det er i dag utvendig vedlikeholdsbehov av fasader.

Innvendig er 1.etg oppusset i 2014. Innehar derfor en standard fra den tiden. I 2.etg er det en generell eldre standard på den opprinnelig delen av boligen. Det bør derfor medregnes oppussing i 2.etg.

Det er plassert en eldre brakke i dårlig stand på eiendommen. Dette anses å være et rivningsobjekt.

Tomannsbolig - Byggeår: 1911

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Veggene har bindingsverkskonstruksjon på tilbyggene. Den opprinnelig vegg konstruksjon av tre men ukjent type. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordtak av over-/underliggere på den eldste delen. Nyere tresperrer og bordtak på tilbyggene.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Isolerte utgangsdører med 2-lags isolerglass. Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass. Terrasse oppført med imp.trekonstruksjon.

Takterrasser i 2.etg med terrassebord og rekkverk av imp.trekonstruksjon. Utvendig trapp oppført med imp.trekonstruksjon.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har en standard fra 2014 i 1.etg og på tilbyggene i 2.etg. Forøvrig er det en eldre standard i 2.etg. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe. Sotluke er plassert på kjøkkenet i 1.etg. Feiluke på loftet. Ingen ildsted i 1.etg. Vedovn er ikke montert i 2.etg.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på den eldste delen. Men det er ingen tilkomst til den.

Formpresset innerdører av typen 3-speils. Skyvedør med glass mellom vindfang og gang og til den ene boden i 1.etg. I 2.etg er det noen innerdører av heltre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etg
Eldre flislagt baderom innredet med servanttinnredning, dusjkabinett og frittstående toalett.
Oppvarming via varmekabel.
El.vifte i tak og tilluft under dørbblad.
Det er plastluk i gulv. Ingen synlig membranmansjett.

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

Bad

Veggene har baderomsplater. Taket har mdf-panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger. Det er elektrisk styrt vifte.

Tilluft via luftespalte under dørbblad.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.etg:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er opplegg for frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Integrert komfyr og platetopp.
Fliser på vegg over benk.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 2.etg:
Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat/respateks.
Frittstående komfyr og kjøl-/fryseskap.
Eldre standard.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er avløpsrør av plast, som er synlig i boligen. Ukjent hvordan røropplegget det er i de lukkede konstruksjonene. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på baderommet.

Det er ingen ventilering, kun avtrekksvifte på baderom og ventilator på kjøkkenet.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen. Store deler av anlegget er skiftet under oppussing,

El.skap er plassert i bod 1.etg. 32A hovedsikring og 10 fordelingskurser på 20A/4*16A/5*10A med automatsikringer.

El.skap i 2.etg

Beskrivelse av eiendommen

32A hovedsikring og 10 fordelingskurser på 20A/5*16A/4*10A med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det er grunnmur av granittblokker.
Tilbyggene er utført med ringmurselementer.
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.
Tomten skråner mot sørøst.

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

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

[Gå til side](#)

Det er røykvarslere i begge etasjer.
Brannslukningsapparat i begge etasjer.

Radonmålinger er ikke utført og boligen er ikke utført med radonsperre.

Rekkverk i trekonstruksjon på 90 cm utvendig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Døren til vaskerom/bad er endret, samt at liten bod i 1.etg ikke er inntegnet.

I 2. etg er det etablert en bod i deler av det som er byggemeldt som vindfang.

Soverom mot øst i 2.etg er mindre en det som er tegnet på byggemeldingstegningene.

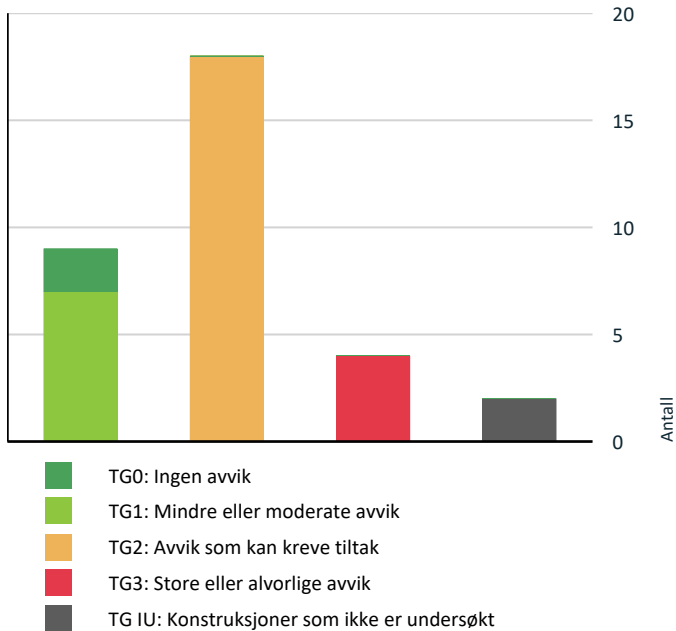
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger på arbeidsbrakken.

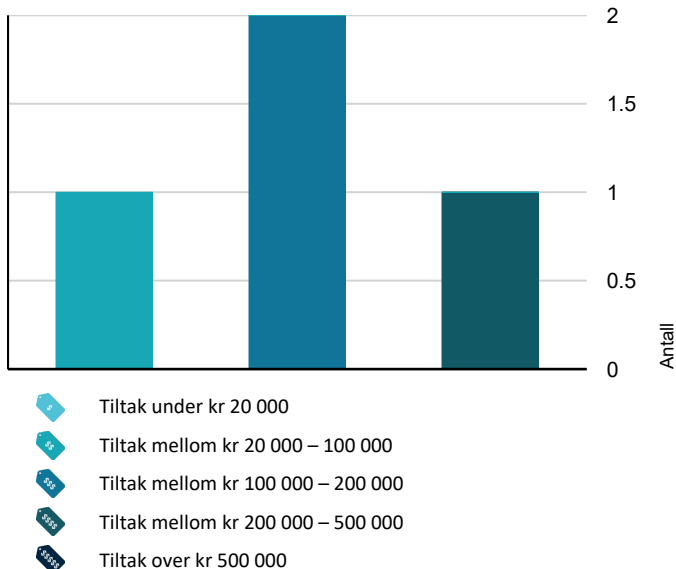
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Krypkkjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! 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](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [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](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1911

Kommentar

Fremlagte opplysninger

Anvendelse

Standard

Normal standard i 1.etg og eldre standard i store deler av 2.etg.

Vedlikehold

Utvendig er det noe vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og takfoten ved inngangen til boligen. Takstein var frosset fast, så var ikke mulig å løfte på disse for å se på undertaket.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

Årstall: 2014

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det var krav til snøfangere når tilbyggene ble oppført i 2014.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved oppføring av tilbyggene i 2014. Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, noe som kan føre tilskader på personer eller husdyr.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon på tilbyggene. Den opprinnelig vegg konstruksjon av tre men ukjent type. Fasade/kledning har stående bordkledning. Boligens utvendig kledning er fra 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utvendig behov for vedlikehold. av trekledning, vannbrett og belter/bunnstokk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold av trekledning, vannbrett og belter/bunnstokk for å hindre fuktskader og forringelse av konstruksjonen. Manglende vedlikehold kan føre til råte, redusert levetid og økte utbedringskostnader.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordtak av over-/underliggere på den eldste delen.

Nyere tresperrer og bordtak på tilbyggene.

Det er isolert med sagmøl på den eldste delen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det er registrert en rekke områder på det eldre takkonstruksjon at det har vært fuktinnsig tidligere.
Fuktmålingene ved pipen er i grenseland for hva som regnes som skadelig fukt, området rundt pipen må derfor holdes under oppsikt.
Registrert noe synlig skjevheter i den gamle takkonstruksjonen fra loftet.

Konsekvens/tiltak

Ingen umiddelbart behov for utbedringer av utluftingen, men konstruksjonen må holdes under oppsikt.
Området rundt pipen bør følges opp med jevnlig kontroller, da fuktmålingene er i grenseland for skadelig nivå.
Skjevheter i takkonstruksjonen har ikke behov for utbedringer, men må holdes under oppsikt.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Isolerte utgangsdører med 2-lags isolerglass.
Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Manglende beslagsløsning under både ytterdør og balkongdør i begge etasjer.

Låsemekanisme i bunn av dobbel balkongdør må utbedres i 1.etg. Døren blir ikke tilstrekkelig festet i bunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres beslagsløsninger under både ytterdør og balkongdør for å hindre fuktinnsig i under-/bakenliggende konstruksjoner.

Låsemekanismen i bunn av dobbel balkongdør i 1. etasje må utbedres for å sikre tilstrekkelig feste.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er behov for utvendig vedlikehold av omrammingen/vannbrett til vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold av omramming og vannbrett.

Manglende vedlikehold kan føre til fukt-/råteskader over tid, som medfører til begrenset levetid på konstruksjonen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse oppført med imp.trekonstruksjon.

Takterrasser i 2.etg med terrassebord og rekkverk av imp.trekonstruksjon.

Terrassene var delvis snødekt på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Terrasser og rekkverk har generelt behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold må utføres for å bevare den forventede levetiden.



⚠ TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp oppført med imp.trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappen har behov for vedlikehold og det gjenstår arbeid med håndløper/rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Trappen bør vedlikeholdes, og arbeid med håndløper/rekkverk må ferdigstilles.

Manglende vedlikehold og utilstrekkelig håndløper/rekkverk øker risikoen for fall og personskader.



INNSENDIG

⚠ TG 2 Overflater

Beskrivelse

GULV: Laminat, belegg og fliser.

VEGG: Tapet, baderomsplater, malte slette vegger, miljøstri, trepanel og panelplater.

TAK: Mdf-panel og trepanel.

Boligen har en standard fra 2014 i 1.etg og på tilbyggene i 2.etg.

Forøvrigt er det en eldre standard i 2.etg.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Løs fotlist i vindfang.

Forskjellige farger på panelplater i bod i 1.etg, samt manglende belistning rundt el.skap.

Ufagmessige utført laminatgulv på kjøkken, siden skjøter ikke er forskjøvet og ikke flukter.

Manglende utbedring av tidligere åpning ved vindu på kjøkkenet.

Sprekk i plateskjøt over vindu i stue og soverom.

En taklist er ikke tilstrekkelig festet i stue i 1.etg.

Det er registrert flere musefeller i leiligheten i 2.etg.

Det kan derfor forekomme mus i boligen i perioder.

De er eldre standard på flere av rommene i 2.etg, som ikke er oppusset i senere tid.

Merker etter tidligere kabelkanal i stue i 2.etg.

Manglende avslutning av listverk og foringer mot brannmur i begge etasjer.

Glipper i skjøter på eldre laminatgulv i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må forventes å utføre lokale utbedringer for å lukke avvik.

Samt at i 2.etg må det utføres videre oppussing av de rommene med eldre standard.

Det må gjøres tiltak for å forhindre at det oppstår mus i boligen, siden dette er skadedyr som medfører til skader på lukkede og skjulte konstruksjoner.



⚠ TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

• 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

I gang i 1.etg er det målt 25mm retningsavvik/mog 16 mm på kjøkken og stue.

Det er målt 6cm retningsavvik på soverom mot sør i 2.etg. 35mm retningsavvik på kjøkkenet.

Stedvis svanker i gulv, spesielt mellom gang og stue i 1.etg og på flere områder i 2.etg.

Det er områder med knirk i gulvkonstruksjonen.

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.

Utbedring av skjevheter og svanker bør vurderes, spesielt dersom det skal gjennomføres oppussing eller renovering. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for knirk/svikt og skader på gulvoverflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Sotluke er plassert på kjøkkenet i 1.etg. Feieluke på loftet.

Ingen ildsted i 1.etg. Vedovn er ikke montert i 2.etg.

Det er røykrør som er teipet på pipen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Sotluken er plassert for nærme brennbar vegg på kjøkkenet.

Ingen ubrennbar plate under sotluke på kjøkkenet.

Pipen/brannmur har områder med riss og flassing av murpuss.

Det er registrert noe avrenning fra pipen i stue.

Skal vedovnen installeres må dette utføres av foretak, siden røykrøret må endres.

Røykrør har en alder som tilsier at det bør rehabiliteres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres ildfast plate under sotluke på kjøkkenet, og avstanden til brennbart materiale må økes til minimum 300 mm for å redusere brannrisiko.

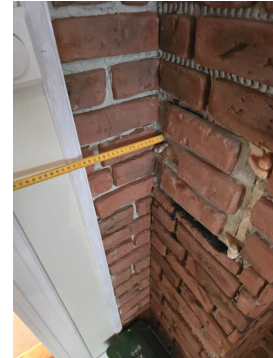
Riss og flassing i murpuss på pipe/brannmur bør utbedres for å hindre videre forringelse.

Avrenning fra pipen i stue bør undersøkes nærmere og pipehatt bør vurderes å montere.

Ved eventuell installasjon av vedovn må dette utføres av godkjent foretak, og røykrøret må endres i henhold til gjeldende forskrifter.

Røykrøret bør rehabiliteres på grunn av alder, for å sikre trygg og forskriftsmessig bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 10 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på den eldste delen.

Men det er ingen tilkomst til den.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperatursforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Ingen tilgang til krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilkomst til krypkjelleren slik at tilstanden kan undersøkes nærmere.

Manglende tilgang medfører usikkerhet om eventuelle fukt- og råteskader, noe som kan gi økt risiko for skjulte skader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpresset innerdører av typen 3-speils.

Skyvedør med glass mellom vindfang og gang og til den ene boden i 1.etg.

I 2.etg er det noen innerdører av heltre.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Merke/skade på dørblad til glassdør.

Dørtil boden i 2.etg har behov for å justeres, samt montere nøkkeldeksel.

De heltre innerdørene har behov for oppussing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør til boden i 2. etasje bør justeres og nøkkeldeksel monteres for å sikre korrekt bruk og forhindre ytterligere slitasje.

De heltre innerdørene bør pusses opp for å forlenge levetiden og opprettholde et godt innemiljø. Manglende tiltak kan føre til økt slitasje og redusert funksjonalitet.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2.ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Eldre flislagt baderom innredet med servantinnredning, dusjkabinett og frittstående toalett.

Oppvarming via varmekabel.

El.vifte i tak og tilluft under dørbblad.

Det er plastluk i gulv. Ingen synlig membranmansjett.

Tilnærmet fall gulv i fallsonem på baderommet.

Det er målt 10 mm høydeforskjell til terskel.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet har en alder og tilstand som tilsier at det bør renoveres.

Tettesjiktet på hele baderommet må derfor skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Baderommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av tettesjikt på hele rommet, for å sikre at det tåler normal bruk etter dagens krav.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader og lekkasjer som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Ingen utslag på skadelig fukt.



1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har mdf-panel.

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm, dvs lokalt fall på over 1:50.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Halvparten av levetiden til tettesjiktets er utløpt.

Konsekvens/tiltak

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

Hold konstruksjonen under oppsikt, kun fuging i bunn av baderomsplater som må prioriteres å få utført.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft via luftespalte under dørbord.

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Årstall: 1911



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat/respateks.

Frittstående komfyr og kjøl-/fryseskap.

Eldre standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har en alder og tilstand som tilsier at det er modent for renovering.

Innredning er slitt og er tidligere fuktutsatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet bør renoveres eller oppgraderes for å sikre funksjonalitet og hindre videre slitasje.

Videre bruk av slitt og tidligere fuktutsatt innredning kan medføre økt risiko for skader.



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator er moden for å skiftes samtidig med innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ventilatoren bør skiftes ut i forbindelse med utskifting av kjøkkeninnredningen, for å sikre tilfredsstillende avtrekk og redusere risiko for dårlig luftkvalitet og luktproblemer.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er opplegg for frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Integreert komfyr og platetopp. Fliser på vegg over benk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje og merker på fronter og benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer, men det anbefales å følge med på slitasje og vurdere utskifting eller oppgradering ved behov for å opprettholde funksjonen. Videre slitasje kan medføre redusert levetid og økt risiko for skader på overflater.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besikttet i rørskap plassert i bod.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på røropplegget i boligen. Eldre røropplegg på badet i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført røropplegg for å redusere usikkerhet rundt utførelsen og kvaliteten på anlegget. Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for skjulte feil eller mangelfull utførelse.

Eldre røropplegg på badet i 2. etasje må skiftes ut ved oppussing, for å unngå risiko for plutselige skader og vannlekkasjer.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast, som er synlig i boligen. Ukjent hvordan røropplegget det er i de lukkede konstruksjonene.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må innhentes dokumentasjon på avløpsrørene i boligen for å avdekke om hva som er skiftet av avløpsrørene i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på avløpsrørene, spesielt for skjulte deler av anlegget, for å avklare om rørene er skiftet og hvordan de er utført.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstand og utførelse, noe som kan øke risikoen for skjulte lekkasjer eller skader i konstruksjonen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering, kun avtrekksvifte på badet og ventilator på kjøkkenet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det mangler lufteventiler på alle oppholdsrom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres lufteventiler i alle oppholdsrom for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklime.



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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.
Store deler av anlegget er skiftet under oppussing,

El.skap er plassert i bod 1.etg.

32A hovedsikring og 10 fordelingskurser på 20A/4*16A/5*10A med automatsikringer.

El.skap i 2.etg

32A hovedsikring og 10 fordelingskurser på 20A/5*16A/4*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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er foretatt arbeid i 2014.

4. 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?
Ukjent

TC 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på baderommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- VVB er over 20 år i begge etasjer.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsberederne bør vurderes for utskifting grunnet alder, da risikoen for lekkasje og påfølgende vannskader øker betydelig etter 20 år.

Dersom berederne ikke skiftes ut, kan plutselige skader oppstå skader.



Tilstandsrapport

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

7. 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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

11. 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 av det elektriske anlegget i boligen.

Generell kommentar

Mangler kursoversikt i el.skap i boden.
Åpen ledning til takpunkt i gang 1.etg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er grunnmur av granittblokker.
Tilbyggene er utført med ringmurselementer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er åpninger ved lufterventiler i muren, samt sprekker på muren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpninger ved lufterventiler og eventuelle andre åpninger bør tettes for å hindre at skadedyr får tilgang til krypkjeller eller bolig.



! TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.
Denne er trolig satt opp for å bygge en garasje, men dette arbeidet har stoppet opp.

! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten skråner mot sørøst.

Vurdering av avvik:

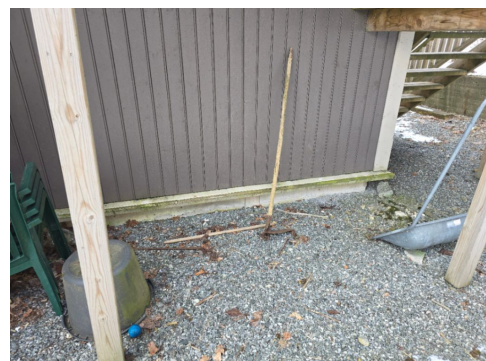
- Det er avvik:

Det er områder med fall mot ringmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere fallforhold på 1:50 vekk fra grunnmuren i en avstand på 3 meter, for å redusere risikoen for fuktbelastning og vanninntrenging i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økt fuktighet og skader på grunnmur og kjeller.



! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Det må innhentes dokumentasjon på utvendig røropplegg.

Tilstandsrapport

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er røykvarslere i begge etasjer.
Brannslukningsapparat i begge etasjer.

Radonmålinger er ikke utført og boligen er ikke utført med radonsperre.

Rekkverk i trekonstruksjon på 90 cm utvendig.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyden er utført på 90cm, denne skulle vært utført på 1 meter i 2014.

Det er lysåpninger over 10cm på utvendig trapper.

Det er ikke utført radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyden bør økes til minimum 1 meter for å oppfylle dagens krav og redusere risikoen for fallulykker.

Lysåpninger i rekkverk på utvendige trapper bør reduseres til maksimalt 10 cm for å hindre fare for gjennomfall, spesielt for barn.

Radonmålinger bør gjennomføres for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da forhøyet radon utgjør en helserisiko for beboere.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	89			89	22
1.etasje	109			109	42
SUM	198				64
SUM BRA	198				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Vindfang, gang, kjøkken, bad, stue, soverom, soverom 2		
1.etasje	Stue, soverom, soverom 2, kjøkken, gang, vindfang, bad, bod		

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: Døren til vaskerom/bad er endret, samt at liten bod i 1.etg ikke er inntegnet.
I 2. etg er det etablert en bod i deler av det som er byggemeldt som vindfang.
Soverom mot øst i 2.etg er mindre en det som er tegnet på byggemeldingstegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Det gjøres oppmerksom på at innvendig mål er estimert ut i fra utvendig mål, siden det ikke var mulig å åpne døren på befaringdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger på arbeidsbrakken.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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)
Tomannsbolig	184	14
Bod	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	69	28		0	1841.6 m ²	Matrikkelkart	Eiet

Adresse

Fosseløkka 12

Hjemmelshaver

Heidi Synøve Molund Framvik dødsbo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fosseløkka 12 ligger langs Tista elva mellom sentrum og Tistedalen i Halden kommune.
Området består av spredt boligbebyggelse.
Normale solforhold på dagtid, men det er begrenset kveldssol pga fjellet i bakkant av eiendommen.
Matbutikk i Tistedalen og sentrum.
3 km til Tistedalen barneskole og idrettsanlegg.
3 km til Halden sentrum.
10 km til E6.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, trær og busker.
Den eies en stor del av skråningen i bakkant av eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

2001/5523-1/2 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN
07.11.2001 Rettighetshaver HALDEN KOMMUNE
Med flere bestemmelser

Det er ukjent for undertegnede hva denne rettigheten gjelder, dette bør undersøkes nærmere.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 341 500	2025

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Fremstår i dårlig stand

Vedlikehold

Skal arbeidsbrakken settes i stand krever dette omfattende arbeider.

Beskrivelse

Eldre arbeidsbrakke plassert på eiendommen.
Denne er oppført i trekonstruksjon utvendig kledd med liggende trekledning.
Flatt tak tekket med takpapp.
Trevinduer med 2-lags isolerglass og ytterdør med glassfelt.

Brakken fremstår i svært dårlig stand med fukt-/råteskader.
Anses derfor å være et rivningsobjekt.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	16.03.2026		Fremvist		Nei
Forhåndstakst	08.07.2014		Fremvist	16	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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