


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Iddeveien 70, 1765 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 169,169, bnr. 2,3, snr. 0,0

## Markedsverdi

**4 300 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 501 m<sup>2</sup> BRA-i: 273 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.08.2024

Rapportdato: 07.10.2024

Oppdragsnr.: 12218-1402

Referansenummer: UX1885

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen

Vår ref:



**TAKST**  
**FAG AS**



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstfag AS

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

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



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 straktiltak 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.

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

! 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.

## 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

Eldre enebolig med tilhørende verksted/garasje med separat leilighet. Alle bygg har behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Alt arbeid gjort de senere årene er gjort ved egeninnsats.

Både eiendom og bygninger hadde en begrenset inspeksjonsmulighet pga lagring av gjenstander.

## Enebolig

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Tilbygget har tekking av decra-plater.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og med drone. Det er synlig råte i toppbord og gesimskasser.

Undertak av rupanel, inspisert fra loft.

Renner, nedløp og beslag i stål.

Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

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

I gavlvegg på tilbygget er det noe hvit teglstein. Tilbygget har saltak med prefabrikerte takstoler.

Delvis isolert i undergurt.

Eldre del har plassbygde takstoler fra byggeår.

Det er isolert med glassvatt på loft i tilbygg.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Platting med skifterheller.

Støpt betongtrapp med skifer i trinn og repo.

Det er et gjerde som går rundt eiendommene.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, flis og parkett.

Veggene har panel, tapet og malte plater.

Innvendige tak har himlingsplater.

Teglsteinspipe, helbeslått over tak. Det er en

utvendig teglsteinpipe på tilbygget.

Peis med innsats i stuen. Vedovn montert på kjøkken.

Gulvet av betong. Det er lagt tilfarergulv med plast og tregulv i deler av kjelleren.

Veggene er av betong/mur. Noen vegger er utført med treullplater som er pusset. Vegger er isolert med ca 10 cm mineralull.

Det ble foretatt hullboring i utført vegg mot

terreng i bod. Synlig plast og isolasjon.

Det er krypkjeller under tilbygget. Vegger av leca-blokker.

Støpt gulv.

Boligen har malt tretrapp.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad/bod

Eldre bad, trolig fra byggeår. Badet har innebygget badekar, servant og toalett.

Badet er ikke i bruk.

Eldre soilrør og soilsluk.

### Bad

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Det ble målt fall fra gulv ved dør og til sluk på 40 mm.

Det er eldre soilsluk og ukjent

tettesjikt/membran.

Det er ikke sluk under dusjkabinett.

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

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

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

Det er integrert platetopp og stekeovn. Plass til oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

### SPECIALROM

Det er montert toalett og servant.

Ventil i himling.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran og reduksjonsventil tilgjengelig i kjeller bak trapp.

Det er avløpsrør av støpejern/soil og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen.

Varmtvannsbereider på 200 liter plassert i kjeller. Bereideren er fra 2003.

Sikringsskap med automatsikringer. Det ble ikke observert en digital måler i boligen, kun en i garasjen.

Det er krav til en røykvarsler i hver etasje, samt et brannslukningsapparat pr boenhet.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

# Beskrivelse av eiendommen

Synlig drengplast rundt deler av boligen. Støpt grunnmur, delvis pusset. Tilbygg har grunnmur av leca, utvendig pusset. Tilnærmet flat eiendom. Eier opplyser om at det gikk en bekk over eiendommen. Denne er lagt i rør med et kumløkk. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er synlige galvaniserte vannrør og soil inn i kryprom. Eier informerer om at det foreligger et krav fra kommunen om fjerning av oljetank. Ihht tidligere takst er dette gjort for mange år siden. Det må beregnes kostnader på fjerning/undersøkelser rundt oljetank.

## Garasje med leilighet

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av svisepapp og papp singel rundt leilighet. Taket er besikket fra bakkenivå og drone. Renner, nedløp og beslag i stål. Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet. Det er hovedsakelig vegger av siporex, utvendig foret ut med ca 5 cm mineralull, vindsperre og sløyfer montert. Det er i senere tid montert ny vindsperre med sløyfer på noe av bygget. Resten av bygget har stående trekledning. Flatt tak med parapet. I garasjen er det synlige takstoler fra byggeår. Parapeten er kledd med papphingel. I tilbygget er ikke tak-konstruksjonen tilgjengelig. I garasjen er det synlige bæresøyler i betong og ståldragere. Isolerglassvinduer fra 2010-2015 i hybel.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er varierende overflater på vegg, himling og gulv i bygget oppgraderte overflater i hybel med noe manglete avslutninger/ferdigstillelse.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall målt til 5 mm fra gulv ved dør og til sluk. Det er 25 mm membran trukket opp på terskel. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk.

### Vaskerom

Det er installert opplegg til vaskemaskin i et rom. Rommet er ikke bygget som et våtrom. Rommet har laminatgulv og malte overflater. Mekanisk avtrekk montert.

Det er ikke hullboret i vegger, da rommet ikke er laget som et våtrom.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert platetopp og stekeovn. Plass til oppvaskmaskin. Det er montert plater på vegg over benken. Kjøkkenet er et brukt kjøkken som er remontert i leiligheten. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Synlig stoppekran og reduksjonsventil i teknisk rom. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannsbereider på 200 liter plassert i teknisk rom. Sikringsskap med 9 kurser. Det er ikke montert digital måler. Brannslucker tilgjengelig.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eier informerer om at det ligger en nedgravd oljetank foran verkstedet. Denne er tilkoblet en oljefyr i garasjen. Denne er i drift.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	501 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	210 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 300 000

## Arealer

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 950 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

### Containere

- Det foreligger ikke tegninger

Fremstår som midlertidig byggverk.

### Uthus

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

Takvinkelen er bygget andre veien enn på tegninger.

### Garasje med leilighet

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

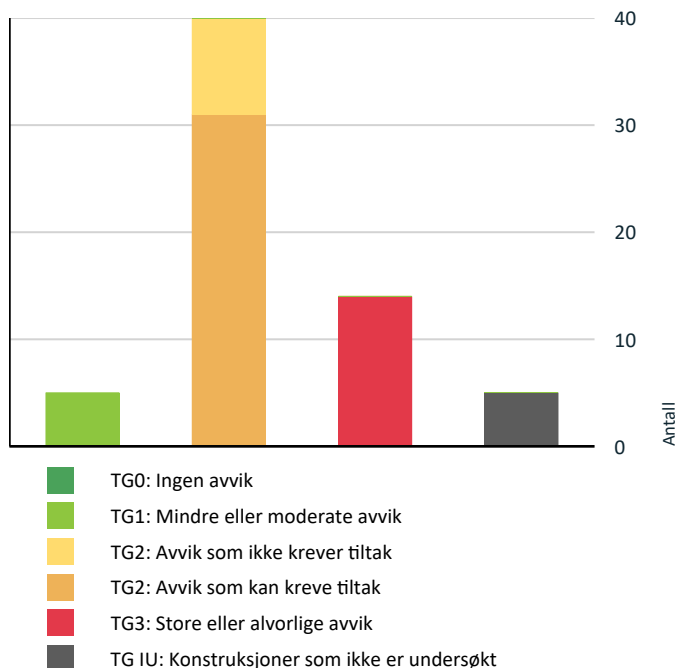
Leiligheten er bygget noe større enn på tegninger. Det er tatt noe av arealet til garasjen.

Det er bygget et tilbygg (metallskur) i bakkant.

Det er startet på tilbygg med stål dragerer over container.

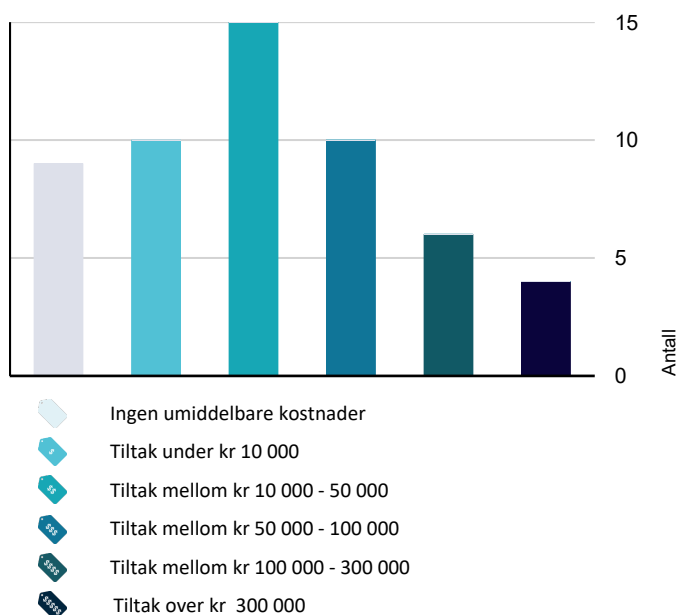
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/bod > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

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

- ! Våtrom > Kjeller > Bad/bod > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [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](#)

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

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

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

## Garasje med leilighet

## ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

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

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

## ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Kommentar

Ukjent

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Lav standard

### Vedlikehold

Etterslepene vedlikehold

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Tilbygget har tekking av decra-plater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og med drone. Det er synlig råte i toppbord og gesimskasser. Undertak av rupanel, inspisert fra loft.

#### Vurdering av avvik:

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

Synlig slitt takstein og noe mose.

Fuktmerker og svertesopp på undertak.

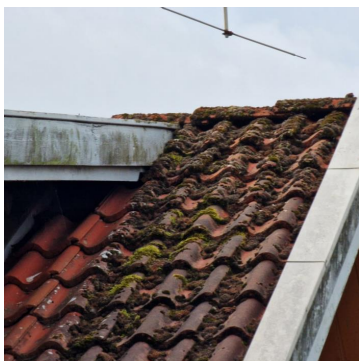
Synlig råte på vindskyer og undertak på takutstikk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Utførelse av sløyfer og lekter bør kontrolleres nærmere og eventuelt utbedres. Forholdet kan føre til kortere levetid for tekking og undertak. Vindskier / kappebord skiftes sammen med taktekkingen.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



### Nedløp og beslag

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

#### Vurdering av avvik:

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

Det er noe rust på renner, nedløp og beslag. Trolig punktvis lekkasjer.

#### Konsekvens/tiltak

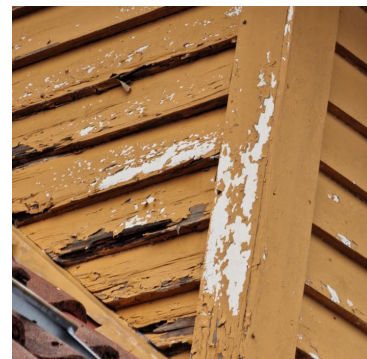
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Renner, nedløp og beslag må beregnes skiftet som en del av oppgraderingen av utvendige overflater.

Tidspunkt for utskiftning av takrenner, nedløp og beslag nærmer seg.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. I gavlvegg på tilbygget er det noe hvit teglstein.

### Vurdering av avvik:

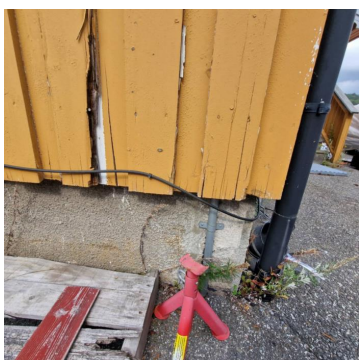
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det bør vurderes utskifting av kledning, etterisolering i forbindelse med modernisering av boligen. Råteskadede trepaneler må skiftes ut, det kan være råte skader i konstruksjonen spesielt rundt vinduer/dører og ned mot grunnmur.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Tilbygget har saltak med prefabrikerte takstoler. Delvis isolert i undergurt. Eldre del har plassbygde takstoler fra byggeår. Det er isolert med glassvatt på loft i tilbygg.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Loftsluken er uisolert og uten tettpakning. Vil medføre varmetap og kondens på loft.

Museloft observert på loft.

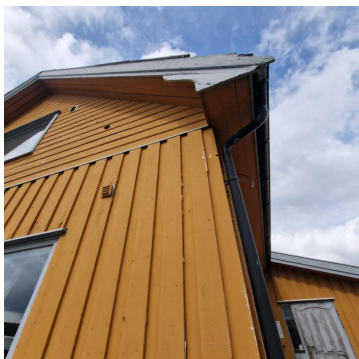
### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Loftsluken bør skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

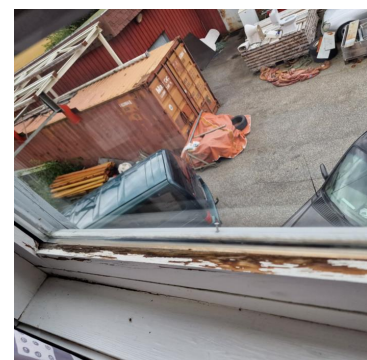
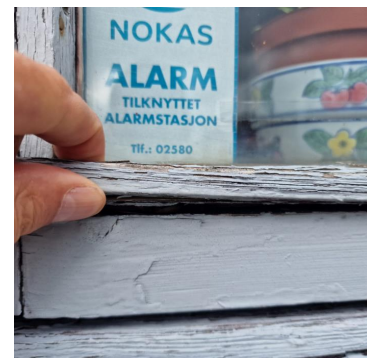
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Eldre/opprinnelige vinduer har dårlig tetting og isolasjonsevne enn dagens produkter, utskifting vil føre til redusert energiforbruk til oppvarming av boligen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## ! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dører er slitt i overflater. Dører har lav isoleringsevne med tanke på dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dører anbefales skiftet ved oppgradering av bolig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting med skifterheller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen løse heller og manglende fuger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold og oppgraderinger må beregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Utvendige trapper

Støpt betongtrapp med skifer i trinn og repo.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen løse skifer og manglende fuger. Noen skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold må beregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 2 Andre utvendige forhold

Det er et gjerde som går rundt eiendommene.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjerdet har en del skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

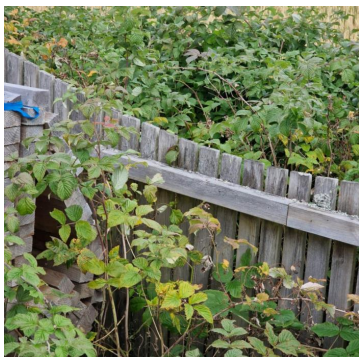
- Tiltak:

Noe vedlikehold må beregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, flis og parkett. Veggene har panel, tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

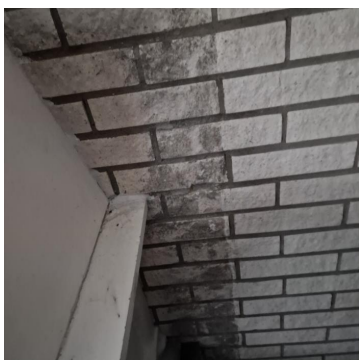
Det er generelt mye slitasje og manglende ferdigstilte. Mye knirk registrert.

Fuktmerker rundt peis.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene i eldre del av boligen. Støpt etasjeskille i tilbygget.

Planavvik på 10-20 mm målt i stue i første etasje og soverom i andre etasje, målt med laser over hele gulvet.

#### Vurdering av avvik:

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

noe knirk og ned bøyning registret.

#### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Radon

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt.

Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 3 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe, helbeslått over tak. Det er en utvendig teglsteinpipe på tilbygget.

Peis med innsats i stuen. Vedovn montert på kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Pipen på tilbygget mangler pipehatt.

Eier informerer om at pipen tidligere var fylt igjen. Dette er fjernet og peisen er i bruk.

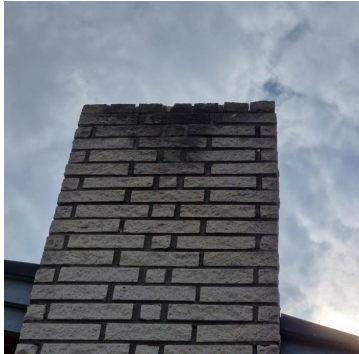
#### Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Rapport fra feier sier at ildsteder ikke må benyttes før det har vært en ny kontroll. Tiltak må beregnes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Gulvet av betong. Det er lagt tilfarergulv med plast og tregulv i deler av kjelleren.  
Veggene er av betong/mur. Noen vegger er utført med treullplater som er pusset. Vegger er isolert med ca 10 cm mineralull.  
Det ble foretatt hullboring i utført vegg mot terreng i bod. Synlig plast og isolasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det ble målt opp til 22 vekt% fukt i oppført gulv. Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av sopp, råte og mugg. Noe synlig svertesopp.

Høye fuktindikasjoner på vegger og gulv. Synlig saltutslag og løs puss. Ved hulltaking ble det målt opp til 27 vekt%. Det er ikke anbefalt med plast i vegger under terreng.

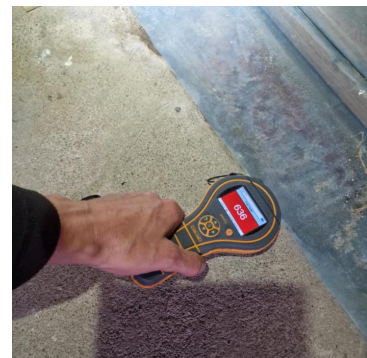
#### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det anbefales å fjerne alt organisk materiale i slike kjelleren. Plast i vegger bør fjernes.

Bedre ventilasjon og en permanent avfukter bør vurderes.

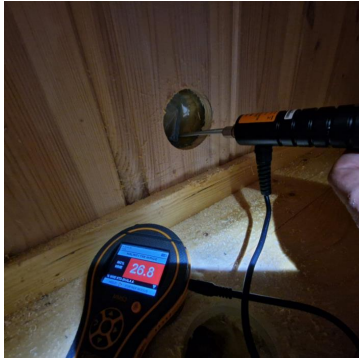
**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

# Tilstandsrapport



## TG 2 Kryp Kjeller

Det er krypkjeller under tilbygget. Vegger av leca-blokker. Støpt gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er synlig fukt på vegger og gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

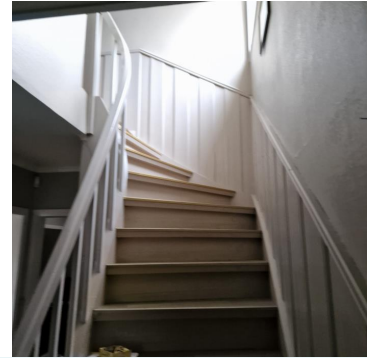
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen er brattere enn dagens standard. Noe knirk registrert.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## VÅTROM

### KJELLER > BAD/BOD

## TG 3 Generell

Eldre bad, trolig fra byggeår. Badet har innebygget badekar, servant og toalett.

Badet er ikke i bruk.

Eldre soilrør og soilsluk.

### Vurdering av avvik:

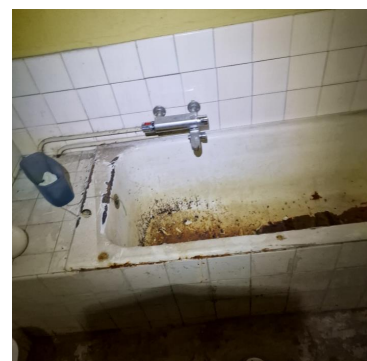
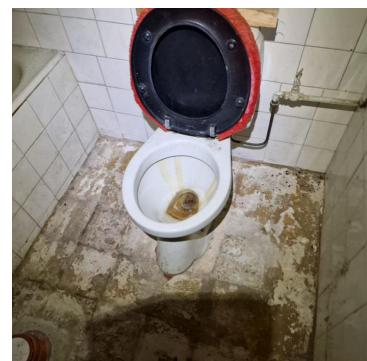
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i alder og krav i tilstandsrapportens til våtrom etablert før 1997.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**





# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD/BOD

### ! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Badet er bygget i hht tekniske forskrifter i fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Overflater bør oppgraderes for å oppnå dagens standard.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Det ble målt fall fra gulv ved dør og til sluk på 40 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble målt høye fuktindikasjoner på gulv på befaringen. Misfargede fuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Gulvet må oppgraderes for å oppnå dagens standard og krav.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Det er ikke sluk under dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke synlig membran, mansjett eller klemring i sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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

#### Vurdering av avvik:

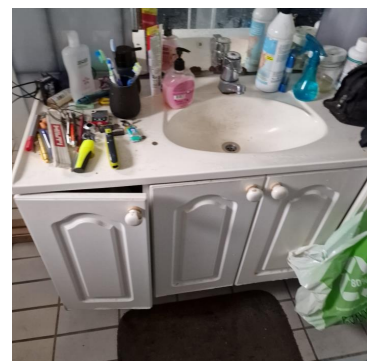
- Det er påvist skader på innredning.

Svelling i fronter på innredninger og i bunnplaten. Sprekker i vask.  
Det er ikke sluk under dusjkabinettet. Vannet renner over gulv til sluk.  
Avløp fra vaskemaskin går i rør langs gulv til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## 1. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsonene er mot murvegger og hulltaking er ikke mulig.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

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

Det er integrert platetopp og stekeovn. Plass til oppvaskmaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrاد.

Mye synlig svelling i fronter og benkeplate. Manglende avslutninger og ferdigstillelse.

Koketoppen er direktekoblet, ikke tilkoblet med stikk-kontakt.

Det er ikke montert vannstopp eller komfyrvakt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det anbefales montering av vannstopp og komfyrvakt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETROM

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er montert toalett og servant.  
Ventil i himling.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er fuktmerker i himling rundt ventil.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det må gjøres undersøker i himling/lufte kanal om skade årsak og utbedringer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran og reduksjonsventil tilgjengelig i kjeller bak trapp.

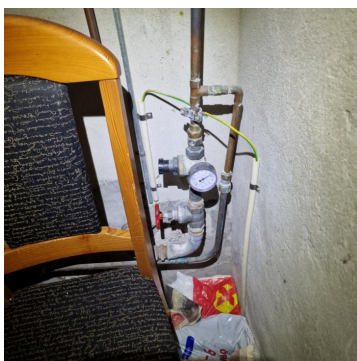
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern/soil og plast.

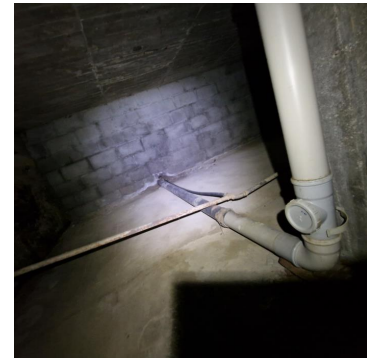
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i kjeller. Berederen er fra 2003.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er hull i betonggulvet under berederen. Den står på en løs trebit. Noe synlig rust. Sluket i gulvet er støpt igjen.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## ! 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.*

Sikringsskap med automatsikringer. Det ble ikke observert en digital måler i boligen, kun en i garasjen.

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?  
**Ukjent**
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?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### 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**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.**

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

### Generell kommentar

Det må beregnes oppgraderinger og utbedringer av el-anlegget i boligen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## ! 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 forenklete 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.*

Det er krav til en røykvarsler i hver etasje, samt et brannslukningsapparat pr boenhet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

# Tilstandsrapport

**Nei** Det ble ikke observert noen brannslukker.

2. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja** Det er ingen synlige røykvarslere i boligen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### ! TG 2 Drenering

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

Synlig drensplast rundt deler av boligen.

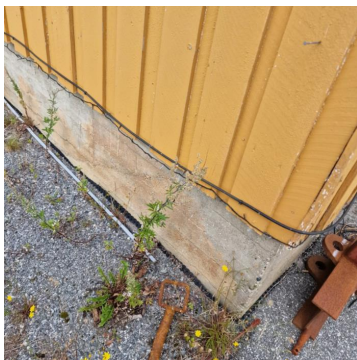
#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur, delvis pusset. Tilbygg har grunnmur av leca, utvendig pusset.

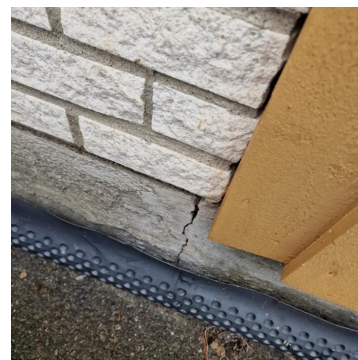
#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### ! TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flat eiendom.

Eier opplyser om at det gikk en bekk over eiendommen. Denne er lagt i rør med et kumlukk.

#### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger delvis i et område markert med Aktsomhet Flom og Aktsomhet Marin Leire hos NVE. Se vedlagt kart.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for tiltak eller nærmere undersøkelser av grunnforhold i forbindelse med eksisterende bygningsmasse. Ved eventuelle bygningsmessige endringer vil det kunne komme et krav om undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Det er synlige galvaniserte vannrør og soil inn i kryprom.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Eier har montert en hovedstoppekran i utvendig kum. Denne er tilkoblet offentlig ledning. Tiltaket er søknadspliktig.

## Konsekvens/tiltak

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

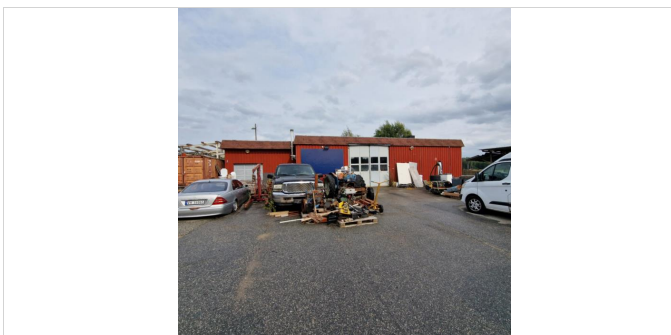
Det bør gjøres nærmere undersøkelser rundt hovedstoppekranen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 10 Oljetank

Eier informerer om at det foreligger et krav fra kommunen om fjerning av oljetank. Ihht tidligere takst er dette gjort for mange år siden. Det må beregnes kostnader på fjerning/undersøkelser rundt oljetank.

## GARASJE MED LEILIGHET



### Kommentar

Ukjent

### Anvendelse

Verksted og bolig

### Standard

Lav standard

### Vedlikehold

Etterslepende vedlikehold

### Tilbygg / modernisering

2021      Modernisering      Overflater pusset opp.

## UTVENDIG

### TG 3 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av svisepapp og papp singel rundt leilighet. Taket er besiktiget fra bakkenivå og drone.

### Vurdering av avvik:

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

Det er lekkasjer i tekkingen synlig innvendig i himling. Synlig vannansamling på takteking.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tekkingen må skiftes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Nedløp og beslag

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

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Det er løse takrenner og noe manglede avslutninger og bortledning av vann.

Tilbygg med stålplater mangler takrenner.

### Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

Takrenner og nedløp, beslag og luftehatter bør skiftes sammen med takteking.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## ! TG 3 Veggkonstruksjon

Det er hovedsakelig vegger av siporex, utvendig foret ut med ca 5 cm mineralull, vindspærre og sløyfer monteret. Det er i senere tid monteret ny vindspærre med sløyfer på noe av bygget. Resten av bygget har stående trekledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Deler av bygget har kun vindspærre. Det er spor etter vind/vær og ev fugler, som har skadet vindspærren.

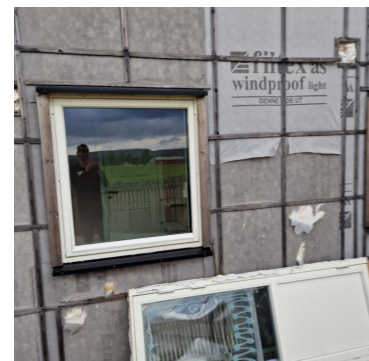
### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det må beregnes ferdigstille manglede kledning på vegger inn mot hybel.

Utbedringer av skeivheter og løs kledning på bak vegg.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**





# Tilstandsrapport



Bak vegg synlig skjevheter

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Flatt tak med parapet. I garasjen er det synlige takstoler fra byggeår. Parapeten er kledd med papphangel. I tilbygget er ikke tak-konstruksjonen tilgjengelig. I garasjen er det synlige bæresøyler i betong og ståldragere.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må gjøre undersøkelser rundt ventilering av konstruksjonen og områder i himling med synlig fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må sees i sammenheng med utbedring av taktekking.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 1 Vinduer

Isolerglassvinduer fra 2010-2015 i hybel.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Det er varierende overflater på vegg, himling og gulv i bygget oppgraderte overflater i hybel med noe manglede avslutninger/ferdigstillelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe manglende ferdigstillelse.

I garasjen er det trolig eternittplater i himling. Mange ødelagte plater og synlig plast og isolasjon.

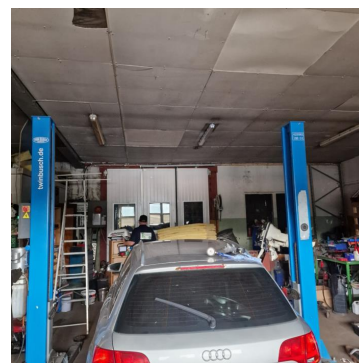
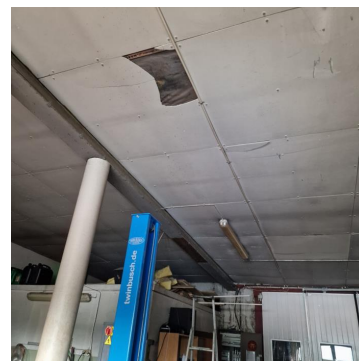
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes ferdigstillelse, oppgraderinger og vedlikehold.

Eternitt-plater anses som et miljø- og helseskadelig materiale og må beregnes sanert. Vil medføre økte kostnader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på grunn.

Planavvik på 10-20 mm målt på kjøkken/stue og på soverom, målt med laser over hele gulvet.

I garasjen er det støpt gulv med avrenningsrister plan avvik ikke kontrollert.

### Vurdering av avvik:

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

### 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.

**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.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### ! TG 3 Generell

Det er installert opplegg til vaskemaskin i et rom. Rommet er ikke bygget som et våtrom.

Rommet har laminatgulv og malte overflater.

Mekanisk avtrekk montert.

#### Vurdering av avvik:

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

Det mangler sluk i gulv eller vannstopp for å ivareta eventuelt lekkasjevann.

Avtrekket fungerer ikke, og det er ikke etablert tilluft.

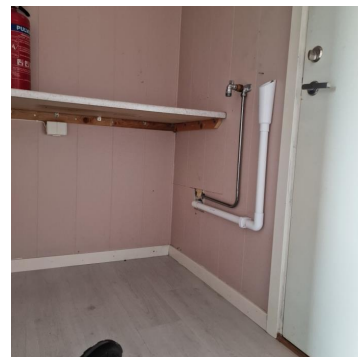
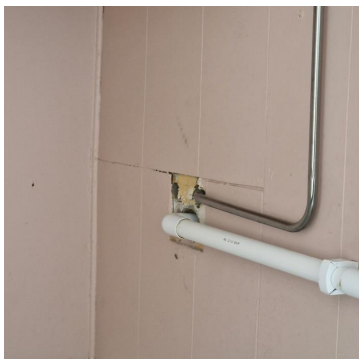
#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må enten bygges om til et våtrom, eller i hvert fall sikres med en vannstopp, om det skal benyttes som et vaskerom.

Mekanisk avtrekk må skiftes, og det må etableres tilluft.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke hullboret i vegger, da rommet ikke er laget som et våtrom.

### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er mye svertesopp i himling ved ventil. Normale fuktverdier ble målt på befaringsdagen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Ventilasjonsrør må isoleres og ha fall ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall målt til 5 mm fra gulv ved dør og til sluk. Det er 25 mm membran trukket opp på terskel. Gulvet er tilnærmet flatt.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er noe manglende avslutning av flis på terskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke synlig membran eller mansjett på rørgjennomføringer eller i sluk.

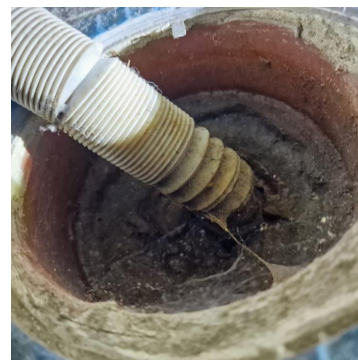
Ingen synlig klemring i sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Rommet bør ikke benyttes uten dusjkabinett.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

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

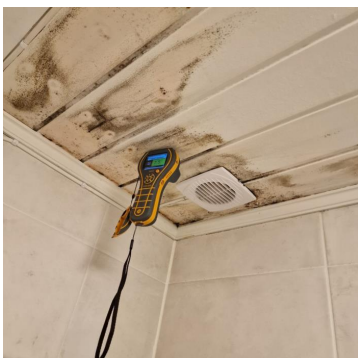
Det er synlige fuktmerker i himling. Skyldes trolig av ventilasjonsrør er uisolert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det må gjøres tiltak rundt kondensering av ventilasjonsrør.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble målt normale fuktindikasjoner på overflater på befaringen.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert platetopp og stekeovn. Plass til oppvaskmaskin. Det er montert plater på vegg over benken. Kjøkkenet er et brukt kjøkken som er remontert i leiligheten.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er avvik:

Det er ikke montert vannstopp eller komfyrvakt. Det mangler fuktsikring av benken ved oppvaskmaskinen. Noe bruksmerker på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales montering av vannstopp og komfyrvakt. Fuktsikring av benkeplaten ved oppvaskmaskinen bør monteres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Synlig stoppekran og reduksjonsventil i teknisk rom.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Noen ventilere er tettet igjen.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i teknisk rom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er synlige åpne koblinger. Berederen er tilkoblet med en stikk-kontakt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Varmtvannsberederen må skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med 9 kurser. Det er ikke montert digital måler.

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?

### Ukjent

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?

### Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

### Ukjent

### 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

### Inntak og sikringsskap

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

**Ja** Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

### Generell kommentar

Det er ikke deksel på sikringsskapet. Kursfortegnelse mangler.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Brannslukker tilgjengelig.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### TG 3 Oljetank

Eier informerer om at det ligger en nedgravd oljetank foran verkstedet. Denne er tilkoblet en oljefyr i garasjen. Denne er i drift.

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

#### Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Bygninger på eiendommen

## Containere

**Anvendelse**

Lagring

**Byggeår****Kommentar**

Ukjent

**Standard**

Lav standard.

**Vedlikehold**

Bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

**Beskrivelse**

7 stk stål containere plassert på eiendommen. ikke inspisert da de var låst på befarings. Benyttes til lagring. Det er lagt stålplater som tak. Dette ble gjort etter befarings.

4 stk store container ca 27m<sup>2</sup> og 67m<sup>3</sup>

3 mindre ca 13 m<sup>2</sup> og 33m<sup>3</sup>

## Uthus

**Anvendelse****Byggeår**

2004

**Kommentar**

Ihht byggetillatelse

**Standard**

Lav standard

**Vedlikehold**

Etterslepene standard

**Beskrivelse**

Enkelt uthus/vaskeplass med vann innlagt. Bygget er isolert og har eget sikringsskap.

Utvendig vaskeplass har varmekabel i betongen.

Noe oppgraderinger må bregnes. Det er ikke gjort undersøkelse rundt olje utskiller eller utslippstillatelse.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**210 m<sup>2</sup>/210 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* 2 Bad, 2 Bod, 4 Gang, Trapperom, Vindfang, Kjøkken, Stue, TV-stue, Toalettrom, 3 Soverom, Uinnredet loft

*Andre bygg:* Containere, Uthus, Garasje med leilighet  
*Bruksareal andre bygg:* 291 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 4 300 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger**

**Kr 6 950 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

**Markedsverdi**

**4 300 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**4 300 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Eiendommen har en spesiell sammensetning i forhold til nærliggende eiendommer. Den består av en enebolig, næringsdel med leilighet og tilhørende uthus. Tomten er regulert til LNFR, noe som gir en begrensning på hva den kan utnyttes til.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Kongleveien 32 ,1793 TISTEDAL 84 m <sup>2</sup> 1963 4 sov	30-03-2022	2 700 000	<b>2 700 000</b>		2 700 000	<b>32 143</b>
2 Akebakken 9 ,1793 TISTEDAL 84 m <sup>2</sup> 1967 4 sov	07-07-2024	2 490 000	<b>2 600 000</b>		2 600 000	<b>30 952</b>
3 Lilleveien 6 ,1793 TISTEDAL 97 m <sup>2</sup> 1960 3 sov	12-06-2024	2 980 000	<b>2 980 000</b>		2 980 000	<b>30 722</b>
4 Klepperveien 43 ,1793 TISTEDAL 104 m <sup>2</sup> 2010 3 sov	12-12-2023	2 900 000	<b>2 900 000</b>		2 900 000	<b>27 885</b>
5 Kongleveien 6 ,1793 TISTEDAL 130 m <sup>2</sup> 1956 3 sov	16-03-2022	3 490 000	<b>3 400 000</b>		3 400 000	<b>26 154</b>
6 Iddeveien 51 ,1765 HALDEN 188 m <sup>2</sup> 1970 4 sov	07-10-2020	3 850 000	<b>4 050 000</b>		4 050 000	<b>21 543</b>
7 Klepperveien 161 ,1793 TISTEDAL 200 m <sup>2</sup> 1973 5 sov		4 200 000				<b>21 000</b>
8 Jonsokveien 6 ,1793 TISTEDAL 230 m <sup>2</sup> 1969 5 sov	02-10-2024	4 500 000	<b>4 300 000</b>		4 300 000	<b>18 696</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 150 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 000 000</b>

### Containere

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
<b>Sum teknisk verdi - Containere</b>	<b>Kr.</b>	<b>100 000</b>

### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>180 000</b>

### Garasje med leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 000 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje med leilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 650 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 6 930 000**

## Teknisk verdi bygninger

<b>Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 950 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

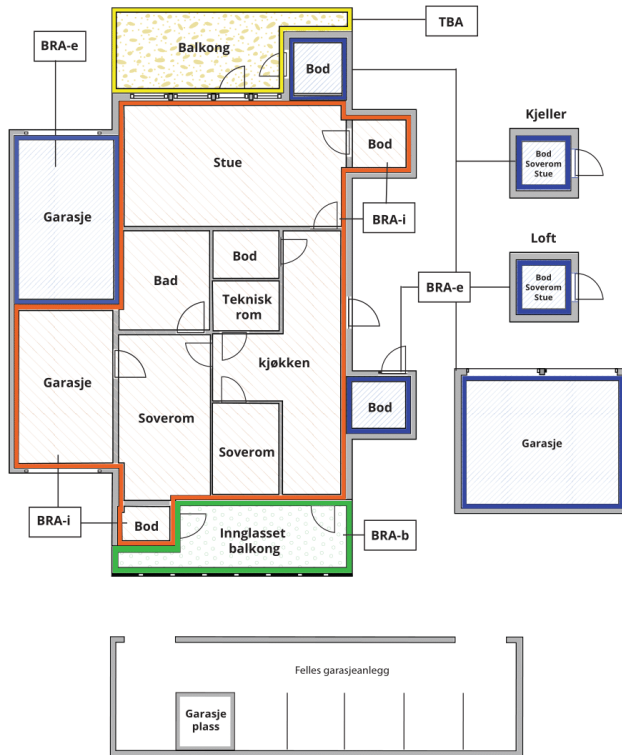
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	56			56			56
1. Etasje	114			114			114
2. Etasje	40			40		5	45
Loft							
<b>SUM</b>	<b>210</b>					<b>5</b>	<b>215</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>210</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad/bod , Bod 1, Bod 2, Gang , Gang m/trapp		
1. Etasje	Vindfang , Gang med trapp, Kjøkken , Stue , TV-stue , Toalettrom , Bad , Gang/garderobe		
2. Etasje	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Gang med trapp		
Loft	Uinnredet loft		

### Kommentar

I kjelleren er takhøyden fra 1,91-2,03 meter.  
I andre etasje er den 2,46 meter og nedover med skråtak.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er hovedsakelig gjort arbeid ved egeninnsats. Dokumentasjon fra håndverkere ikke fremlagt.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Containere

### Romfordeling

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

### Kommentar

7 stk stål containere står plassert på eiendommen.  
Ikke inspisert da de er låst.

4 stk store container ca 27m<sup>2</sup> og 67m<sup>3</sup>  
3 mindre ca 13 m<sup>2</sup> og 33m<sup>3</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Fremstår som midlertidig byggverk.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Uthus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		9		9	
<b>SUM</b>		<b>9</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>9</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Takvinkelen er bygget andre veien enn på tegninger.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje med leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	63	219		282	20
<b>SUM</b>	<b>63</b>	<b>219</b>			<b>20</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>282</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken , Bad , Gang , Gang 2, Soverom , Vaskerom	Teknisk rom , Garasje/verksted, Metallskur	

### Kommentar

Takhøyde 2,48 meter.

Platting i belegningsstein er med som TBA.

Leilighet/hybel er beregnet som BRA-i og garasje/verksted beregnet som BRA-e

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Leiligheten er bygget noe større enn på tegninger. Det er tatt noe av arealet til garasjen.

Det er bygget et tilbygg (metallskur) i bakkant.

Det er startet på tilbygg med stål dragerer over container.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er åpnet opp inn til garasjen. Noe av dette arealet er inkludert i leiligheten.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	154	56
Containere	0	0
Uthus	0	9
Garasje med leilighet	63	219

### Kommentar

Enebolig

Hele kjeller er medtatt som s-rom på grunn av lav standard.  
Deler av andre etasje er ikke målbart på grunn av skråtak.

Uthus

Garasje med leilighet

Leilighet/hybel er beregnet som S-rom

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2024	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Aktiv Eiendomsmegling v/Rita Eng	Rekvirent



## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	169	2		0	2470.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Iddeveien 70

### Hjemmelshaver

Holmbo Eiendom AS

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	169	3		0	1893 m <sup>2</sup>	kommunekart	Eiet

### Adresse

Iddeveien 72

### Hjemmelshaver

Holmbo eiendom as

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommene ligger på Risum, rett ved siden av Iddeveien.

### Adkomstvei

Fylkesvei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til LNFR, areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Hensynssone H550, hensyn landskap.

Hensynssone H320, flomfare.

Hensynssone H570, bevaring av kulturmiljø.

### Om tomten

Flat tomt med plass til oppstilling av større kjøretøy og redskap.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 896 500	2017	Salget inkluderer begge eiendommene

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	26.08.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.10.2024		Gjennomgått		Ja
Byggetillatelse	26.08.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	26.08.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	26.08.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	26.08.2024		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	26.08.2024		Gjennomgått		Nei
Veistatuskart	26.08.2024		Gjennomgått		Nei
Rapport fra feier	26.08.2024		Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

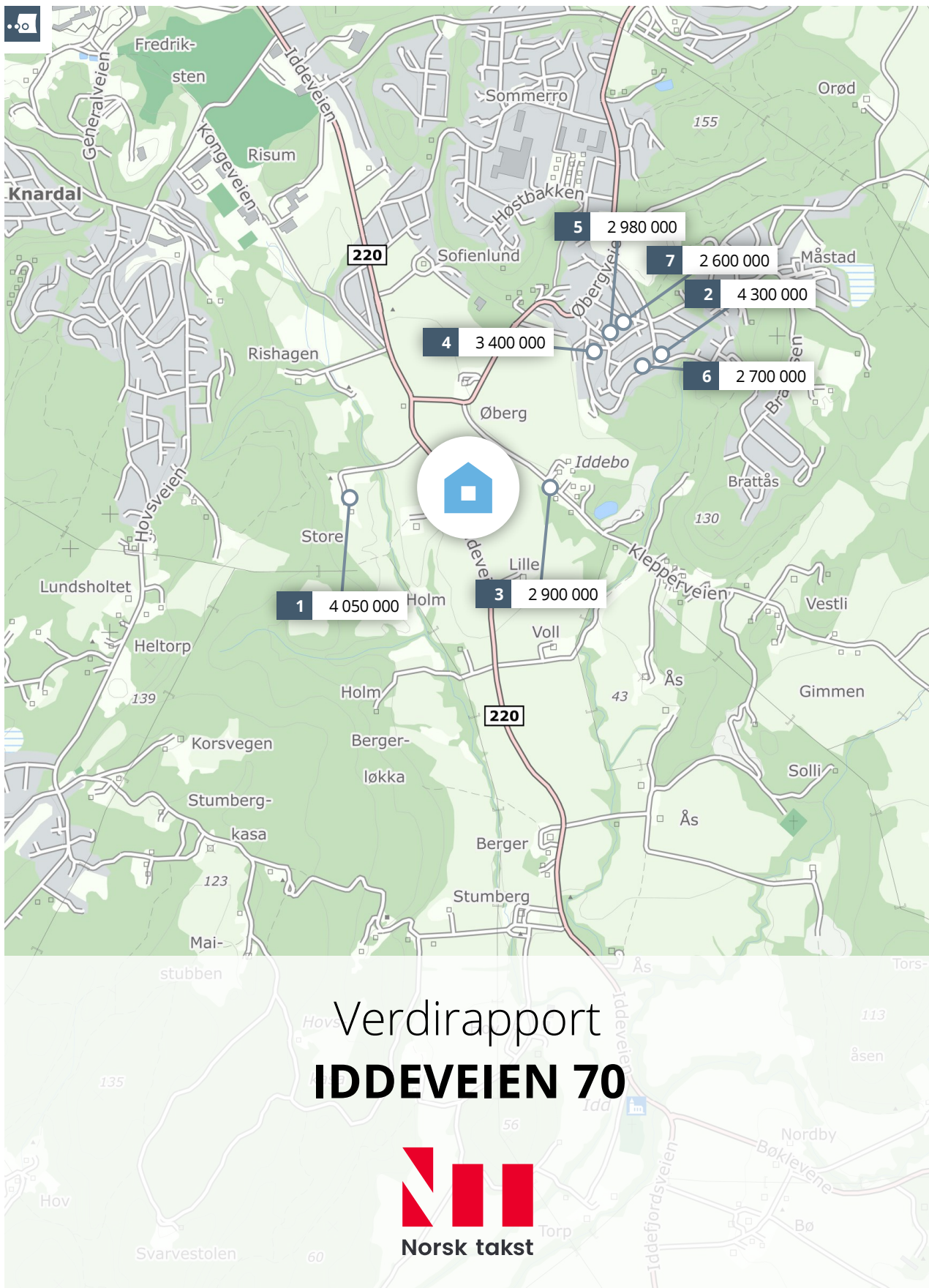
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UX1885>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Rapport utført av Norsk Takst den 07.10.2024



Dette er en indikasjon på pris og skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling eller endelig verdifastssettelse av markedsverdi. Ønsker du en verdifastssettelse av markedsverdi, bør det innhentes en utfyllende verdivurdering som etakst/verditakst.



En tjeneste fra  
Eiendomsverdi AS



# Iddeveien 70, 1765 HALDEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 0

GNR 169 BNR 2 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3101 HALDEN GRUNNKRETS IDDESLETTA

Verdivurdert til

## 4 100 000 - 4 350 000

-	4 100 000 - 4 350 000	18 894 - 20 046
Fellesgjeld	Totalt	m <sup>2</sup> pris

P-ROM	217 m <sup>2</sup>	Byggeår	0
BRA	492 m <sup>2</sup>	Soverom	4
Tomt	4 364 m <sup>2</sup>	Etasjer	2



Dette er en indikasjon på pris og skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling eller endelig verdifastsettelse av markedsverdi. Ønsker du en verdifastsettelse av markedsverdi, bør det innhentes en utfyllende verdivurdering som etakst/verditakst.

## Sammenlignbare salg i nærområdet

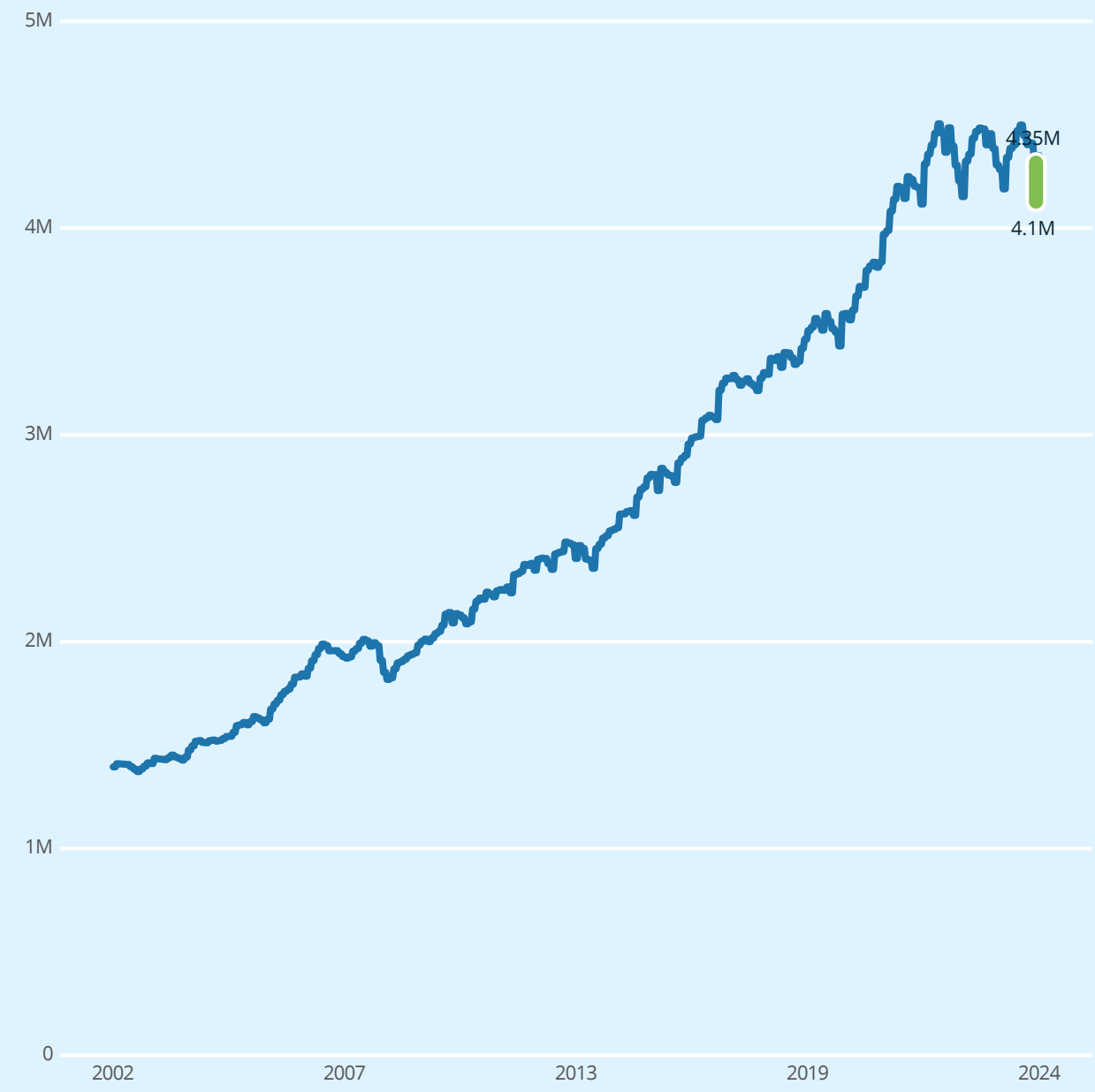
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
<b>1</b> Iddeveien 51, 1765 HALDEN 188 m <sup>2</sup> 1970 1 527 m <sup>2</sup> 4 sov	08.10.2020	3 850 000	<b>4 050 000</b>	0	4 050 000	<b>21 543</b>
<b>2</b> Jonsokveien 6, 1793 TISTEDAL 230 m <sup>2</sup> 1969 1 236 m <sup>2</sup> 5 sov	03.10.2024	4 500 000	<b>4 300 000</b>	0	4 300 000	<b>18 696</b>
<b>3</b> Klepperveien 43, 1793 TISTEDAL 104 m <sup>2</sup> 2010 2 016 m <sup>2</sup> 3 sov	13.12.2023	2 900 000	<b>2 900 000</b>	0	2 900 000	<b>27 885</b>
<b>4</b> Kongleveien 6, 1793 TISTEDAL 130 m <sup>2</sup> 1956 1 247 m <sup>2</sup> 3 sov	17.03.2022	3 490 000	<b>3 400 000</b>	0	3 400 000	<b>26 154</b>
<b>5</b> Lilleveien 6, 1793 TISTEDAL 97 m <sup>2</sup> 1960 1 045 m <sup>2</sup> 3 sov	13.06.2024	2 980 000	<b>2 980 000</b>	0	2 980 000	<b>30 722</b>
<b>6</b> Kongleveien 32, 1793 TISTEDAL 84 m <sup>2</sup> 1963 843 m <sup>2</sup> 4 sov	31.03.2022	2 700 000	<b>2 700 000</b>	0	2 700 000	<b>32 143</b>
<b>7</b> Akebakken 9, 1793 TISTEDAL 84 m <sup>2</sup> 1967 923 m <sup>2</sup> 4 sov	08.07.2024	2 490 000	<b>2 600 000</b>	0	2 600 000	<b>30 952</b>



# Eiendommens salgshistorie

Prisutvikling siden valgte salg  
29.08.2017 - 07.10.2024

▲ 33,5%



Salg



Denne verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
29.08.2017		29.08.2017	-	2 896 500	-	2 896 500	1
11.02.2003		11.02.2003	-	2 075 000	-	2 075 000	1

1

Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

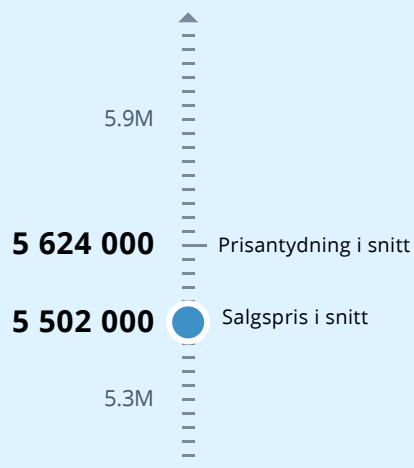
## Eneboliger til salgs i 1765 HALDEN nå



Annonsene har i snitt ligget ute i

**115**  
dager

## Eneboliger solgt i 1765 HALDEN siste 12 mnd



Solgt i snitt i løpet av

**29**  
dager

for 2% under prisantydning

## Analyse m<sup>2</sup>-priser

