

Tilstandsrapport



Våningshus



Bjørnstadgata 174, 1792 TISTEDAL



HALDEN kommune



gnr. 182, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 538 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 08.05.2025

Rapportdato: 22.05.2025

Oppdragsnr.: 15688-25059

Referansenummer: OB1783

Autorisert foretak: Ing. Pål-H Degnes AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål-Henning Degnes

Vår ref:



Stm. Torps vei 1A
1738 Borgenhaugen
Mob.: 917 34460

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Ing. Pål-H Degnes AS

Rapportansvarlig

Pål-Henning Degnes

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@paldegnes.no

917 34 460



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Huset er en tradisjonell halvannen etasjes enebolig opprinnelig oppført i 1947. Det er kjeller med utvendig adkomst under deler av huset, og ellers er det krypkjeller uten tilkomst. Fra 2002 og en periode fremover ble det foretatt betydelige påkostninger av en tidligere eier. Blant annet ble ytterveggene og takkonstruksjonen etterisolert, yttertaket ble lagt om, fasadene ble kledd om og det ble skiftet vinduer. Det ble bygget bad i andre etasje i 2007 og bad i første etasje i 2012. Kjøkkeninnredningen har en standard fra 2002. Siden overtagelsen i 2016 har det blitt foretatt ytterligere arbeider, hovedsakelig innvendig. Stort sett alle innvendige overflater har blitt malt, og det har blitt foretatt nødvendig vedlikehold og oppgradering. Innvendige dører har blitt skiftet, og vaskerommet har nylig blitt rehabilitert. Det har blitt utført betydelige arbeider og utbedringer på det elektriske anlegget, og store deler av utstyr på baderommene har blitt skiftet ut. Det har også blitt skiftet varmtvannsbereider, som er plassert i kjelleren. I første etasje har det blitt installert varmepumpe. Huset har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til de enkelte bygningsdelers alder. På bakgrunn av de enkelte bygningsdelers alder, og forventede normale levetid og brukstid, må det kunne forventes ytterligere normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid på den enkelte bygningsdel. På bakgrunn av bygningens opprinnelige alder, må man også forvente å kunne avdekke skjulte feil og mangler, og avvik i forhold til dagens byggemetoder ved eventuelle arbeider med de ulike konstruksjonene.

Det er fremlagt tegninger av fasadene, datert 18/5-98, som er i samsvar med hvordan huset fremstår i dag. Det er ikke fremlagt tegninger av grunnplan, slik huset fremstår i dag. Det finnes eldre tegninger fra 1962, som viser grunnplan, men det er avvik fra disse i forhold til dagens bruk av flere av rommene. Den gangen var huset innredet som en to-mannsbolig. Våningshuset er i dag registrert, og benyttes som enebolig.

Driftsbygningen består av en eldre låvebygning, opprinnelig oppført ca. 1920. Det ser ut for at det senere har blitt oppført tilbygg i flere etapper. Blant annet fikk en tidligere eier oppført en "vinterhage".

Bygningen er i hovedsak oppført i trekonstruksjoner på støpte fundamenter. Det opprinnelige fjøset, som har blitt innredet til stall, har vegger i murverk som er pusset og malt både utvendig og innvendig. Utvendige fasader ellers er kledd med trepanel som er malt. Taket på hoveddelen er tekket med stålblader. På "vinterhagen" er det takplater av transparent kunstfiber/plast. Mellom etasjene er det trebjelkelag, og det er støpt gulv i stallen. Til trevet er det en plassbygd port i trekonstruksjoner, og til garasjen er det en nyere leddport i aluminium, med elektrisk portåpner. Nåværende eier har innredet det gamle fjøset som staller, med plass til fire hester.

Deler av bygningen har av en tidligere eier blitt innredet blant annet med stor sal, kjøkken, toalettrom etc. Det fremkommer at det ikke er formelle godkjenninger i forhold til eventuell bruksendring av deler av driftsbygningen, og at bygningen formelt sett har funksjon som en driftsbygning/lagerbygg. Det finnes ingen kjent dokumentasjon fra tiden for oppføringen av

bygningen, eller senere tilbygg og påbygg.

Det har blitt foretatt betydelige arbeider på bygningen over tid, av både nåværende og tidligere eiere. Deler av arbeidene utført av tidligere eier fremstår med en enkel ikke fagmessig utførelse. Deler av bygningen har en eldre standard, og er slitt, og det må kunne forventes behov for ytterligere arbeider med vedlikehold og oppgraderinger. Den enkelte må selv vurdere behovet og omfanget.

Bassenghuset er oppført i isolerte trekonstruksjoner, og ble bygget i 2015 av en tidligere eier. Det er støpte fundamenter og grunnmur av Lecablokker. Gulvet består av et trebjelkelag mot krypkjeller som ikke er tilgjengelig. Fasadene er kledd med trepanel, og tak har ensidig fall, og er tekket med papp. Bygningen er innredet med tre rom, hvorav ett er innredet som badrom. Det er også sluk i gulvet, på ett av de andre rommene. På gulvene er det fliser og laminat. Det er våtromsplater på veggene på baderommet, og ellers er det malte overflater på veggene og i himlingene. Det er innlagt strøm, vann- avløp. Bygningen har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til de enkelte bygningsdelers alder, og det må kunne forventes at det gjenstår noe avslutningsarbeider. Blant annet bør grunnmuren overflatebehandles/pusses.

Det er fremlagt tegninger der det fremkommer at bygningen er omsøkt som redskapshus. Man må kunne anta at bygningen ikke er godkjent for varig opphold, og at bygningen er ment å ha funksjon som en form for lagerbygg.

På eiendommen er det også oppført et enkelt lager med åpen front. Veggene er oppført av isolerte elementer, og taket er en sperrekonstruksjon med ensidig svakt fall. Bygningen har en enkel standard.

Det er ikke søkt om, eller gitt tillatelse til oppføring av dette lagerbygget. Bygningen er dels oppført av tidligere brukte materialer, og har en lav teknisk verdi. Det kan være at det kan komme pålegg fra Halden kommune, om søknad om oppføring av dette i etterkant.

Våningshus - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekket med betongtakstein. Taktekket ble lagt om av en tidligere eier i 2002.

Takrenner og nedløpsrør er i stål. Det antas at takrenner ble skiftet i forbindelse med omleggingen av taktekket i 2002. Nedløpsrørene har en standard fra 2023.

Ytterveggene er oppført av bindingsverk, som i 2002 ble etterisolert med mineralull. Omfanget av isoleringen er ikke kjent. Fasadene er kledd med trepanel som er malt. Fasadene ble kledd om i 2002.

Fasadene har blitt overflatebehandlet jevnlig.

Yttertaket er en sperrekonstruksjon med langsgående bukker og hanebjelke, og med rupanel som undertak. Himling mot kaldt loft og skråtak har blitt etterisolert med mineralull i varierende omfang.

Vinduene er med karm og ramme i tre, med to-lags glass. Vinduene har i hovedsak en standard fra 2002.

Ytterdørene er i malt utførelse. Det antas at ytterdørene ble skiftet i 2002, samtidig med vinduer og utvendig kledning.

Fra stua i første etasje er det utgang til en uteplass på terrengnivå, med gulv av impregnerte materialer. Ned til uteplassen er det en

Beskrivelse av eiendommen

trapp av impregnerte materialer.

Utvendig ved hovedinngangen er det en støpt trapp/repos med skifer i trinnene, og ved sideinngangen er det en trapp av galvanisert stål. Til kjelleren er det en utvendig støpt trappehals, delvis under tilbygget.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

På gulvene er det i hovedsak parkett, laminat og noe fliser.

Innvendige vegger er oppført i trekonstruksjoner, og på veggene er det i hovedsak tapet som er malt og trepanel som er malt. I himlingene er det alt vesentlig trepanel som er malt.

Mellom etasjene er det tradisjonelt trebjelkelag, opprinnelig isolert med stubbloftsfill. Det kan se ut for at bjelkelaget mot kjelleren har blitt etterisolert langs ytterveggene med innblåst mineralull.

Bjelkelagene i tilbygget er isolert med mineraull.

Det er ikke foretatt radonmålinger i forbindelse med denne rapporten. Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger i huset tidligere.

Det finnes en stk pipe oppført i teglstein, og som er pusset og malt i etasjene. Pipa er beslått over taket, og sotluka er plassert i kjelleren. Det er installert ovner av kleberstein i begge etasjene.

I kjelleren er det støpt gulv, og vegger av støpt betong. Av den grunn er det ikke foretatt hulltaking i konstruksjoner.

Det finnes krypkjeller under tilbygg, som ikke er tilgjengelig.

Innvendig er det en trapp i malte og lakkerte trekonstruksjoner.

Innvendig trapp ble montert i 2023.

Innvendig er det i hovedsak malte fyllingsdører. De innvendige dørene har i hovedsak en standard fra 2016.

De innvendige dørene har normal slitasje med hensyn til alder. Det finnes enkelte bruksmerker.

VÅTROM

[Gå til side](#)

vaskerom

Vaskerommet har nylig blitt pusset opp. Arbeidene kan dokumenteres.

På veggene er det malt glassfiberstrie, og i himlingen er det malte slette overflater.

På gulvet er det belegget med oppbrett langs veggene. Det er svakt fall i gulvet mot sluket.

I gulvet er det plastsluk, og belegget er ført ned i sluket og festet med klemring.

Vaskerommet er utstyrt med vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Rommet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte i ytterveggen.

Hulltaking er ikke foretatt da rommet er helt nytt, og har ikke vært i bruk.

bad med WC, servant og dusjnisje.

Baderommet i første etasje ble innredet i 2012, i regi av en tidligere eier. Utførelse kan ikke dokumenteres, og det finnes avvik i forhold til dagens byggemetoder.

På veggene er det fliser, og i himlingen er det malt trepanel.

På gulvet er det fliser, som ble lagt oppe på det opprinnelige belegget, i 2016. Det er lokalt fall til sluket, som er plassert i dusjen.

Øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt.

I gulvet er det plastsluk, med et eldre belegget som er ført ned i sluket og festet med klemring. Det antas av belegget som har blitt benyttet som membran ved legging av flislaget, ble lagt i 2012.

Baderommet i første etasje er utstyrt med vegghengt WC, servant og dusjnisje, og en skapinnredning med slette fronter på underskap

og speil på overskap.

Skapinnredningen og sanitærutstyret ble skiftet i 2016, og har normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Rommet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte i ytterveggen.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtonene på dette baderommet ligger dels på yttervegg, og dels på vegg mot vaskerommet.

bad med WC, servant og badekar.

Baderommet i andre etasje ble innredet i 2007. Arbeidene er ikke dokumentert, og det er avvik i forhold til dagens byggemetoder.

Det er fliser på veggene i i himlingen er det trepanel som er malt.

På gulvet er det fliser, og det er svakt fall i deler av gulvet mot sluket. Øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt.

I gulvet er det plastsluk. Utførelsen på eventuell membran er ikke kjent.

Baderommet i andre etasje er utstyrt med vegghengt WC, servant og badekar, og en skapinnredning med profilerte fronter.

Innredning og klossett ble skiftet i 2016.

Rommet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte i ytterveggen.

Det er foretatt kontroll med hensyn til fukt, i allerede etablert hull for inspeksjon, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

På kjøkkenet er det en innredning med profilerte fronter, og med laminerte benkeplater. Det er integrert oppvaskmaskin, og det er installert gasskomfyr. Kjøkkeninnredningen ble satt inn i 2003 av en tidligere eier.

Over komfyren er det ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig i huset er det vannledninger av både kobber og plast.

Deler av røropplegget har blitt skiftet ut og lagt nytt i forbindelse med senere oppussing av vaskerom etc. Stoppekranen er plassert i kjelleren, og det er samleskap for deler av vannledningene på vaskerommet. Det finnes også samlepunkt for røropplegg liggende åpen i kjelleren.

Innvendig i huset er det avløpsledninger av både plast/PVC og soil/støpejern. Deler av avløpsledningene har blitt skiftet ut og lagt nye i forbindelse med oppussingsarbeider foretatt i senere år, av både nåværende og tidligere eiere.

Huset er i hovedsak naturlig ventilert, dels med ventiler i veggene, og dels med luftespalter i karmene på vinduene.

I stua i første etasje er det installert varmepumpe av typen luft til luft. Pumpa har blitt installert i 2025.

En varmtvannsbereder på 300 liter er plassert i kjelleren. Berederen ble installert i 2016.

Det elektriske anlegget har blitt oppgradert og fornyet over tid. Det er 3 x 50 A hovedsikringer og til sammen 22 kurser fordelt på to sikringsskap.

Det er montert brannvarsler, og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av leirholdige masser.

Utvendig drenering antas å ha en standard fra byggetiden. Det opplyses at en tidligere eier foretok tiltak med hensyn til etablering av en form for innvendig drenering, før det ble støpt nytt gulv i

Beskrivelse av eiendommen

kjelleren. Utførelsen på den innvendige dreneringen er ikke dokumentert.

Det er støpte fundamenter, og grunnmuren er av støpt betong, hvor det innvendig dels er murt Lecablokker og teglstein som er pusset.

Terrenget rundt huset er i hovedsak skrånende.

Utvendige vann- og avløpsledninger har blitt skiftet av en tidligere eier. Tidspunktet er ikke kjent. Men det antas at det ble utført i 2015, i forbindelse med innlegging av offentlig vann og avløp. Det er pumpe på avløpsvannet. Det finnes også en pumpe til avløpsvannet fra driftsbygningen. Denne ble skiftet i 2024.

På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid på de enkelte komponentene.

Det er ikke kjent om det finnes oljetank(er) nedgravd på eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Våningshus

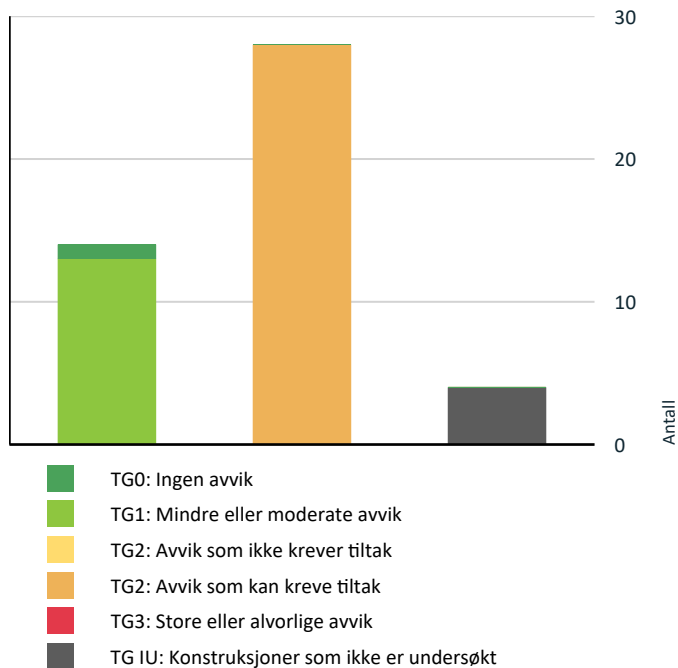
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er fremlagt tegninger av fasadene, datert 18/5-98, som er i samsvar med hvordan huset fremstår i dag. Det er ikke fremlagt tegninger av grunnplan, slik huset fremstår i dag.

Det finnes eldre tegninger fra 1962, som viser grunnplan, men det er avvik fra disse i forhold til dagens bruk av flere av rommene. Den gangen var huset innredet som en to-mannsbolig. Våningshuset er i dag registrert, og benyttes som enebolig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å utarbeide en Tilstandsrapport med arealmåling på eiendommen Bjørnstadgata 174 i Halden kommune. Rapporten er bestilt den 26/3-25 av Øystein Klavestad og hensikten med oppdraget er å kartlegge eiendommens tekniske tilstand, og å ansette en normal markedsverdi i forbindelse med omsetning av eiendommen. Vann- og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningen skulle kartlegges, kan dette utføres ved hjelp av TV-kontroll. Utvendig pipe og yttertak er besiktiget fra bakkenivå. Boligen ble opprinnelig oppført i 1947, og det er dette som er referansenivået i rapporten, dersom ikke annet er beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje > bad med WC, servant og dusjnise. > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > bad med WC, servant og dusjnise. > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > bad med WC, servant og dusjnisje. > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > bad med WC, servant og dusjnisje. > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > bad med WC, servant og badekar. > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > bad med WC, servant og badekar. > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > bad med WC, servant og badekar. > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > bad med WC, servant og badekar. > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1947

Kommentar
Tatt ut fra tidligere takst.

Tilbygg / modernisering

2002	Tilbygg	Det ble tilbygget større arealer i 2002.
2002	Modernisering	Etterisolert, skiftet vinduer, ny kledning og nytt taktekke.
1968	Tilbygg	I følge ferdigattest ble det oppført et tilbygg i 1968.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med betongtakstein. Taktekket ble lagt om av en tidligere eier i 2002.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Taktekket har normal slitasje med hensyn til alder, og det må forventes at taktekket har oppnådd halvparten av forventet normal levetid.

Konsekvens/tiltak

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

På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er i stål. Det antas at takrenner ble skiftet i forbindelse med omleggingen av taktekket i 2002. Nedløpsrørene har en standard fra 2023.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og nedløpsrør har normal slitasje med hensyn til alder, og det må kunne forventes at halvparten av forventet normal brukstid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav med hensyn til snøfangere. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført av bindingsverk, som i 2002 ble etterisolert med mineralull. Omfanget av isoleringen er ikke kjent. Fasadene er kledd med trepanel som er malt. Fasadene ble kledd om i 2002. Fasadene har blitt overflatebehandlet jevnlig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig kledning har normal slitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid. Ved eventuelle arbeider med veggkonstruksjonene må man forvente å kunne avdekke skjulte feil og mangler, og avvik i forhold til dagens byggemetoder.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertaket er en sperrekonstruksjon med langsgående bukker og hanebjelke, og med rupanel som undertak. Himling mot kaldt loft og skråtak har blitt etterisolert med mineralull i varierende omfang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er eldre misfarging etter fukt og kondens i undertaket på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas jevnlige inspeksjoner av loftet og takkonstruksjonen, med hensyn til eventuell inntrengning av fukt, og eventuell utvikling av misfarging etter kondens.

Isolerte skråtakkonstruksjoner kan være en risikokonstruksjon med hensyn til fukt og kondens.

TG 2 Vinduer

Vinduene er med karm og ramme i tre, med to-lags glass. Vinduene har i hovedsak en standard fra 2002.

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. Deler av vinduene bærer mer preg av å ha vært utsatt for vær og vind, og det er tegn til malingsavskalling på deler av glasslister etc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger på både kortere og lengre sikt.

TG 2 Dører

Ytterdørene er i malt utførelse. Det antas at ytterdørene ble skiftet i 2002, samtidig med vinduer og utvendig kledning.

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdørene har normal slitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger av ytterdørene må vurderes av den enkelte.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stua i første etasje er det utgang til en uteplass på terrengnivå, med gulv av impregnerte materialer. Ned til uteplassen er det en trapp av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Terrassen har normal slitasje. Det er ikke montert håndlist i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid.

🕒 TG 2 Utvendige trapper

Utvendig ved hovedinngangen er det en støpt trapp/repos med skifer i trinnene, og ved sideinngangen er det en trapp av galvanisert stål. Til kjelleren er det en utvendig støpt trappehals, delvis under tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappene har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. Det er sprekker i trappehalsen til kjelleren, og det er ikke montert rekkverk i toppen på trappehalsen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. Det bør monteres rekkverk på toppen av trappehalsen til kjelleren.

INNENDIG

🕒 TG 2 Overflater

På gulvene er det i hovedsak parkett, laminat og noe fliser. Innvendige vegger er oppført i trekonstruksjoner, og på veggene er det i hovedsak tapet som er malt og trepanel som er malt. I himlingene er det alt vesentlig trepanel som er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det innvendige overflatene har blitt pusset opp og fornyet over en lengre tidsperiode, og har normal slitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet og omfanget for eventuell oppussing og modernisering må vurderes av den enkelte.

🕒 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Mellom etasjene er det tradisjonelt trebjelkelag, opprinnelig isolert med stubbloftsfyll. Det kan se ut for at bjelkelaget mot kjelleren har blitt etterisolert langs ytterveggene med innblåst mineralull. Bjelkelagene i tilbygget er isolert med mineraull.

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.

Det finnes setninger og skjevheter i deler av gulvene.

Konsekvens/tiltak

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

🕒 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger i forbindelse med denne rapporten. Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger i huset tidligere.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Den enkelte må selv vurdere behovet for eventuelle målinger av radon i boligen.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Det finnes én stk pipe oppført i teglstein, og som er pusset og malt i etasjene. Pipa er beslått over taket, og sotluka er plassert i kjelleren. Det er installert ovner av kleberstein i begge etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipestokken er misfarget etter fukt og kondens på loftet. Halden kommune opplyser at de ikke har opplysninger vedrørende tilstanden på fyringsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

De bør foretas jevnlig tilsyn med pipen på loftet, med hensyn til eventuell ytterligere utvikling av misfargingen. På generelt grunnlag bør det vurderes kontroll av pipe og ildsteder.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleren er det støpt gulv, og vegger av støpt betong. Av den grunn er det ikke foretatt hulltaking i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes eldre tegn til saltutslag på deler av vegger og på deler av gulvet i kjelleren. Årsaken til dette kan være mangler ved dreneringen, og manglende fuktsperre under de støpte gulvene og under fundamentene til grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må selv vurdere omfang av eventuelle tiltak i kjelleren. Bruken av arealene i kjelleren vil være en faktor i forhold til omfanget av tiltak.

TG IU Krypkjeller

Det finnes krypkjeller under tilbygg, som ikke er tilgjengelig.

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Den enkelte må selv vurdere om det er behov for å etablere adkomst til krypkjelleren for eventuell inspeksjon og kontroll.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig er det en trapp i malte og lakkerte trekonstruksjoner. Innvendig trapp ble montert i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 1 Innvendige dører

Innvendig er det i hovedsak malte fyllingsdører. De innvendige dørene har i hovedsak en standard fra 2016. De innvendige dørene har normal slitasje med hensyn til alder. Det finnes enkelte bruksmerker.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerommet har nylig blitt pusset opp. Arbeidene kan dokumenteres.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

På veggene er det malt glassfiberstrie, og i himlingen er det malte slette overflater.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

På gulvet er det belegg med oppbrett langs veggene. Det er svakt fall i gulvet mot sluket.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

I gulvet er det plastsluk, og belegget er ført ned i sluket og festet med klemring.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utstyrt med vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte i ytterveggen.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet er helt nytt, og har ikke vært i bruk.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJNISJE.

Generell

Baderommet i første etasje ble innredet i 2012, i regi av en tidligere eier. Utførelse kan ikke dokumenteres, og det finnes avvik i forhold til dagens byggemetoder.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJNISJE.

TE 2 Overflater vegger og himling

På veggene er det fliser, og i himlingen er det malt trepanel.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggoverflatene har normal slitasje med hensyn til alder, og himlingen er normalt farget med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på de aktuelle bygningsdelene.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJNISJE.

TE 2 Overflater Gulv

På gulvet er det fliser, som ble lagt oppe på det opprinnelige belegget, i 2016. Det er lokalt fall til sluket, som er plassert i dusjen. Øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvoverflaten har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på de aktuelle bygningsdelene.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJNISJE.

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

I gulvet er det plastsluk, med et eldre belegg som er ført ned i sluket og festet med klemring. Det antas av belegget som har blitt benyttet som membran ved legging av flislaget, ble lagt i 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må kunne forventes at belegget som har blitt benyttet som tettesjikt har en begrenset levetid i forhold til produkter beregnet til formålet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid på den enkelte bygningsdel.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJNISJE.

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet i første etasje er utstyrt med vegghengt WC, servant og dusjnisje, og en skapinnredning med slette fronter på underskap og speil på overskap.

Skapinnredningen og sanitærutstyret ble skiftet i 2016, og har normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJNISJE.

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte i ytterveggen.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJNISJE.

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtsonene på dette baderommet ligger dels på yttervegg, og dels på vegg mot vaskerommet.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG BADEKAR.

Generell

Baderommet i andre etasje ble innredet i 2007. Arbeidene er ikke dokumentert, og det er avvik i forhold til dagens byggemetoder.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG BADEKAR.

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene i i himlingen er det trepanel som er malt.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggoverflatene har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder, og himlingen er normalt farget med hensyn til alder. Det er registrert sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på de aktuelle bygningsdelene.

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG BADEKAR.

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det fliser, og det er svakt fall i deler av gulvet mot sluket. Øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvoverflaten har bruksslitasje. Det er benyttet sementbasert fugemasse i overgang gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på de aktuelle bygningsdelene.

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG BADEKAR.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

I gulvet er det plastsluk. Utførelsen på eventuell membran er ikke kjent.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det må forventes at eventuell membranløsning har overskredet halvparten av forventet normal levetid. Det er ikke synlig drenering fra innbygget toalett.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG BADEKAR.

Sanitærutstyr og innredning

Baderommet i andre etasje er utstyrt med vegghengt WC, servant og badekar, og en skapinnredning med profilerte fronter. Innredning og klossett ble skiftet i 2016.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skapinnredningen og sanitærutstyret har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. Konsollen til vegghengt toalett er festet med gjennomgående bolter, og er synlig i rommet på baksiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på de aktuelle bygningsdelene.

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG BADEKAR.

Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte i ytterveggen.

Årstall: 2007

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG BADEKAR.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt kontroll med hensyn til fukt, i allerede etablert hull for inspeksjon, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

På kjøkkenet er det en innredning med profilerte fronter, og med laminerte benkeplater. Det er integrert oppvaskmaskin, og det er installert gasskomfyr. Kjøkkeninnredningen ble satt inn i 2003 av en tidligere eier.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. Det finnes bruksmerker.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Over komfyren er det ventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren har normal slitasje med hensyn til alder. Det må kunne forventes at ventilatoren har overskredet halvparten av forventet normal levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger av ventilatoren må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendig i huset er det vannledninger av både kobber og plast. Innvendig røropplegg har blitt oppgradert og skiftet ut over en lengre tidsperiode. Stoppekranen er plassert i kjelleren, og det er samleskap for deler av vannledningene på vaskerommet. Det finnes også samlepunkt for røropplegg liggende åpen i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Det må forventes at deler av vannledningene har overskredet halvparten av forventet normal levetid.

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.

Avløpsrør

Innvendig i huset er det avløpsledninger av både plast/PVC og soil/støpejern. Deler av avløpsledningene har blitt skiftet ut og lagt nye i forbindelse med oppussingsarbeider foretatt i senere år, av både nåværende og tidligere eiere.

Vurdering av avvik:

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

Det må forventes at deler av avløpsrørene har overskredet halvparten av forventet normal levetid.

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.

Ventilasjon

Huset er i hovedsak naturlig ventilert, dels med ventiler i veggene, og dels med luftespalter i karmene på vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan være at ventilasjonsløsningen på enkelte av rommene kan oppleves som underdimensjonert i forhold til forventet bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

TG 1 Varmesentral

I stua i første etasje er det installert varmepumpe av typen luft til luft. Pumpa har blitt installert i 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

En varmtvannsbereder på 300 liter er plassert i kjelleren. Berederen ble installert i 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

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

Det elektriske anlegget har blitt oppgradert og fornyet over tid. Det er 3 x 50 A hovedsikringer og til sammen 22 kurser fordelt på to sikringsskap.

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.
1947 Det har blitt foretatt betydelige arbeider med oppgraderinger av det elektriske anlegget i senere år, av både nåværende og tidligere eiere. Omfanget av oppgraderingene er ikke nøyaktig kjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er ikke kjent om det foreligger samsvarserklæring på alle arbeider utført på det elektriske anlegget etter 1.1.1999.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det opplyses at det elektriske anlegget har blitt betydelig oppgradert i senere år. Arbeidene kan dokumenteres.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 montert brannvarsler, og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen består av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig drenering antas å ha en standard fra byggetiden. Det opplyses at en tidligere eier foretok tiltak med hensyn til etablering av en form for innvendig drenering, før det ble støpt nytt gulv i kjelleren. Utførelsen på den innvendige dreneringen er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

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

Det må forventes at utvendig drenering har oppnådd forventet normal levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Den enkelte må selv vurdere behovet for eventuelle utbedringer av dreneringen. Bruken av kjelleren vil kunne være avgjørende for behov for eventuelle tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er støpte fundamenter, og grunnmuren er av støpt betong, hvor det innvendig dels er murt Lecablokker og teglstein som er pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes riss og sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas jevnlig tilsyn med hensyn til eventuell utvikling av riss og sprekker i ringmuren.

TG 2 Terrengforhold

Terrengtet rundt huset er i hovedsak skrånende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til noe fall i terrengtet inn mot grunnmuren, på vestsiden av huset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å arrondere terrengtet, slik at det blir markert fall i terrengtet, ut fra grunnmuren.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger har blitt skiftet av en tidligere eier. Tidspunktet er ikke kjent. Men det antas at det ble utført i 2015, i forbindelse med innlegging av offentlig vann og avløp. Det er pumpe på avløpsvannet. Det finnes også en pumpe til avløpsvannet fra driftsbygningen. Denne ble skiftet i 2024.

På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid på de enkelte komponentene.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TG IU Oljetank

Det er ikke kjent om det finnes oljetank(er) nedgravd på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Driftsbygning



Anvendelse

Byggeår

1920

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Omtrentlig byggeår, tatt ut fra tidligere takst.

Beskrivelse

Driftsbygningen består av en eldre låvebygning, opprinnelig oppført ca. 1920. Det ser ut for at det senere har blitt oppført tilbygg i flere etapper. Blant annet fikk en tidligere eier oppført en "vinterhage".

Bygningen er i hovedsak oppført i trekonstruksjoner på støpte fundamenter. Det opprinnelige fjøset, som har blitt innredet til stall, har vegger i murverk som er pusset og malt både utvendig og innvendig. Utvendige fasader ellers er kledd med trepanel som er malt. Taket på hoveddelen er tekket med stålplater. På "vinterhagen" er det takplater av transparent kunstfiber/plast. Mellom etasjene er det trebjelkelag, og det er støpt gulv i stallen. Til trevet er det en plassbygd port i trekonstruksjoner, og til garasjen er det en nyere leddport i aluminium, med elektrisk portåpner. Nåværende eier har innredet det gamle fjøset som staller, med plass til fire hester.

Deler av bygningen har av en tidligere eier blitt innredet som et forsamlingslokale, blant annet med stor sal, kjøkken, toalettrom etc. Det fremkommer at arbeidene med innredning av deler av bygningen ikke er byggeanmeldt, eller har blitt formelt godkjent av bygningsmyndighetene i Halden kommune.

Det har blitt foretatt betydelige arbeider på bygningen over tid, av både nåværende og tidligere eiere. Deler av arbeidene utført av tidligere eier fremstår med en enkel ikke fagmessig utførelse. Deler av bygningen har en eldre standard, og er slitt, og det må kunne forventes behov for ytterligere arbeider med vedlikehold og oppgraderinger. Den enkelte må selv vurdere behovet og omfanget.

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

Anneks/bassenghus



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Tatt ut fra tidligere takst.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bassenghuset er oppført i isolerte trekonstruksjoner, og ble bygget i 2015 av en tidligere eier. Det er støpte fundamenter og grummur av Lecablokker. Gulvet består av et trebjelkelag mot krypkjeller som ikke er tilgjengelig. Fasadene er kledd med trepanel, og tak har ensidig fall, og er tekket med papp og korrugerte plater i stål.

Bygningen er innredet med tre rom, hvorav ett er innredet som baderom. Det er også sluk i gulvet, på ett av de andre rommene. På gulvene er det fliser og laminat. Det er malte panelplater på veggene på baderommet, og ellers er det malte overflater på veggene og i himlingene. Det er innlagt strøm, vann- avløp.

Bygningen har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til de enkelte bygningsdelers alder, og det må kunne forventes at det gjenstår noe avslutningsarbeider. Blant annet bør grunnmuren overflatebehandles/pusses.

Det fremkommer at bygningen ikke er byggeanmeldt eller har blitt formelt godkjent av bygningsmyndighetene i Halden kommune.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		25		25		23	48
1. etasje	106			106	24		106
2. etasje	95			95			95
SUM	201	25			24	23	249
SUM BRA	226						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		To stk. kjellerrom med utvendig adkomst.	
1. etasje	Entré, stue, spisestue, kjøkken, soverom, vaskerom, bad med WC, servant og dusjnisje.		
2. etasje	Trappegang, stue, fire stk. soverom, garderobe, bad med WC, servant og badekar.		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Åpent areal (TBA) utgjør arealet på terrassen. I kjelleren er det takhøyde på 1,80 meter i det ene rommet, og i det andre rommet er takhøyden 1,90 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger av fasadene, datert 18/5-98, som er i samsvar med hvordan huset fremstår i dag. Det er ikke fremlagt tegninger av grunnplan, slik huset fremstår i dag.

Det finnes eldre tegninger fra 1962, som viser grunnplan, men det er avvik fra disse i forhold til dagens bruk av flere av rommene. Den gangen var huset innredet som en to-mannsbolig. Våningshuset er i dag registrert, og benyttes som enebolig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det har blitt utført diverse arbeider både innvendig og utvendig de fem siste årene.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det må kunne forventes at rømningsveier fra andre etasje ikke tilfredsstiller dagens krav med hensyn til utførelse.

Driftsbygning

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller					
1. etasje		108		108	

1. etasje		31		31	
2. etasje		85		85	
Trev		31		31	
Loft øst		20		20	
Loft vest		13		13	
SUM		288			
SUM BRA	288				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Lagerrom med lav takhøyde.	
1. etasje		Stall med fire plasser, lagerrom.	
1. etasje		Entré, trappegang, toalettrom.	
2. etasje		Innredet rom med kjøkken og vinterhage.	
Trev		Lagerplass.	
Loft øst		Lagerrom.	
Loft vest		Lagerrom, toalettrom.	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På bakgrunn av bygningens mange nivåer og inndelinger, er det utfordrende å måle opp bygningen nøyaktig. Det oppgitte arealene må anses som omtrentlige, og det må forventes avvik.

Anneks/bassenghus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Hobbyrom, Innredet rom, bad med WC, servant og dusj, teknisk rom.	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

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)
Våningshus	201	25
Driftsbygning	0	288
Anneks/bassenghus	0	24

Kommentar

Våningshus	Arealene er oppmålt på stedet.
Driftsbygning	Arealene er oppmålt på stedet.
Anneks/bassenghus	Arealene er oppmålt på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2025	Pål-Henning Degnes	Takstingeniør
	Øystein Klavestad	Kunde
08.5.2025	Pål-Henning Degnes	Takstingeniør
	Øystein Klavestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	182	5		0	47168.4 m ²	Tomtearealet er tatt ut fra Eiendomsverdi.	Eiet

Adresse

Bjørnstadgata 174

Hjemmelshaver

Øystein Klavestad har hjemmel til eiendommen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Dette er et småbruk som ligger ca. 2 km fra Tistedal sentrum i Halden kommune. Eiendommen ligger usjenert til, og området består i hovedsak av spredt boligbebyggelse, landbruksarealer og skogbruksområder/friluftsområder. Avstanden til Halden sentrum er ca. 6 km.

Adkomstvei

Det er privat vei frem til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Tomten er ikke regulert, utover bestemmelsene i kommuneplanen for området. Eiendommen ligger i et område definert som LNFR-areal, spredt boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten har et areal på drøye 47 dekar, som er fordelt på 16,7 daa jordvei, som har vært benyttet til beite, skog og utmark på til sammen 26,5 daa, og et gårdstun på ca. 3,6 daa, og noe uklassifisert areal.

På eiendommen er det av en tidligere eier opparbeidet en uteplass med nedfelt svømmebasseng. Bassenget har en diament på ca. 6,5 meter og en dybde på ca. 1,30 meter. Ved bassenget er det oppført en innglasst hagestue, hvor det er innlagt strøm og vann. Opplegget med renseanlegg og oppvarming av vannet til bassenget har nylig blitt oppgradert. Bassengområdet er inngjerdet.

Det fremkommer at oppføringen av hagestuen ved bassengområdet ikke er byggeanmeldt, eller har blitt formelt godkjent av bygningsmyndighetene i Halden kommune. Med hensyn til at hagestuen har et areal på under 50 kvm, burde det være muligheter for at oppføringen ikke er søknadspliktig etter dagens regelverk.

Tinglyste/andre forhold

Det finnes en rekke tinglyste forhold med hensyn til servitutter, rettigheter og forpliktelser. Se grunnboksutskriften for innholdet i de tinglyste forholdene.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 350 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.09.1968	for tilbygg på bolighuset.	Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse	02.07.2007	Oppføring av utendørs basseng.	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	26.10.2015	Redskapshus som er innredet som annek/bassenghus.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	21.07.2007	Bassengområdet.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	18.05.1998	Fasader i forbindelse med rehabilitering.	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	27.02.1962	I forbindelse et eldre tilbygg.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2025	
2	27.05.2025	
3	28.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser 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 funksjonsprøving 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 innsiden 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrad:** 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/OB1783>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Enkelt lagerbygg med åpen front. Bygget er ikke omsøkt eller godkjent.