

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Lilleveien 4, 1793 TISTEDAL
 HALDEN kommune
 gnr. 165, bnr. 108

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 01.04.2025

Rapportdato: 14.04.2025

Oppdragsnr.: 15688-25043

Referansenummer: PU1722

Autorisert foretak: Ing. Pål-H Degnes AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål-Henning Degnes

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

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 • tilleggbygg 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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tradisjonell halvannen etasjes horisontaldelt tomannsbolig med kjeller oppført i 1963. Etter overtagelsen i 2018 har det blitt foretatt oppgraderinger hovedsakelig innvendig. Blant annet har store deler av innvendige overflater blitt fornyet og overflatebehandlet. Baderommet i andre etasje har blitt renoveret, og det har blitt satt inn ny kjøkkeninnredning i andre etasje. Stort sett alt av innvendig røropplegg har blitt skiftet ut, og deler av det elektriske anlegget har blitt oppgradert og fornyet. Det har blitt påbegynt arbeider med forberedelse for innredning av kjelleren til boligformål. Det har også blitt skiftet to vinduer på det ene soverommet i første etasje, og det ble bygget ny terrasse i første etasje i 2022. En tidligere eier fikk utført arbeider på dreneringen i 2013, og taktekket ble lagt om i 2007. Vinduene har i hovedsak en standard fra 1980-tallet. Ytterveggene er oppført av ytong/siporex, som er pusset både utvendig og innvendig. Det finnes mindre riss i pusslag, og det er merker etter tidligere reparasjoner og utbedringer i fasaden. Huset har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til de enkelte bygningsdelers alder, og på bakgrunn av de enkelte bygningsdelers alder, og forventede normale levetid og brukstid, må det kunne forventes behov for ytterligere normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger på både kort og lengre sikt. Men hensyn til 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.

Uthuset er oppført av isolerte elementer, fundamenter på murblokker, og gulv av impregnerte materialer. Taket er tekket med papp.

Uthuset ble oppført i 2023, og det har blitt benyttet isolerte elementer, som har vært benyttet tidligere i andre konstruksjoner, som vegger og tak.

Bygningen har en enkel standard, og har normal slitasje hensyntatt alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

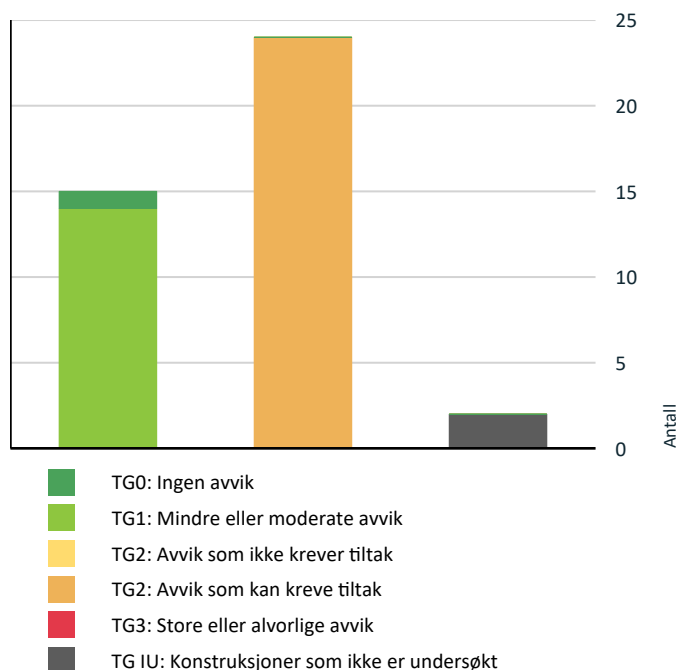
Tomannsbolig

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

Arealene i kjelleren er ikke ferdig innredet, slik det fremkommer av de fremlagte tegningene datert 29.11.2018.

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 Lilleveien 4 i Halden kommune. Rapporten er bestilt den 26/3-25, og hensikten med oppdraget er å kartlegge eiendommens tekniske tilstand 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 i følge ferdigattesten tatt i bruk i 1963, og det er dette som er referansenivået i rapporten, dersom annet ikke er opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > 1. etasje > bad med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > bad med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking [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 > 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](#)



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



Innvendig > Andre innvendige forhold [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](#)



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



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



Våtrom > 1. etasje > bad med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Tatt ut fra ferdigattest.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med betongtakstein. Taktekket ble lagt om av en tidligere eier i 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Taktekket har normal slitasje med hensyn til alder, og det må kunne forventes at taktekket er i ferd med å oppnå halvparten av forventet normal levetid og brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er i stål.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Takrenner og nedløpsrør har blitt skiftet i senere tid, og har normal slitasje med hensyn til alder.

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.

Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført av ytongblokker/siporex, som er pusset og malt utvendig, og som er pusset innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det har blitt foretatt utbedringer med hensyn til puss og maling på utvendige fasader over tid. Det finnes riss i pusslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertaket er en sperrekonstruksjon med hanebjelke, og med rupanel som undertak.
Himling mot kaldt loft og skråtak er isolert med noe mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes eldre misfarging etter fukt og kondens i deler av undertak på loft. Det er generelt begrenset med lufting mellom undertaket og isolasjonen i skråtaket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Det finnes misfarging etter fukt i undertaket på loftet.

TG 2 Vinduer

Vinduene er i hovedsak med karm og ramme i tre, med to-lags glass. Vinduene har en standard fra 1980-tallet, og senere. To vinduer i første etasje ble skiftet i 2019. I kjelleren ble det i 2020 satt inn vindu med karm og ramme i PVC, med 2-lags glass, som tilfredsstiller kravene til målene til et rømningsvindu.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Verandadøren og vinduene har i hovedsak en noe eldre standard med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Dører

Ytterdørene er i teak, og har en noe eldre standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdørene har en noe eldre standard med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stua i første etasje er det utgang til en terrasse oppført av impregnerte materialer. Terrassen er dels fundamentert på den opprinnelige støpte verandaen.

Terrassen ble oppført i 2022 av innleide fagarbeidere, og har normal slitasje med hensyn til alder.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 2 Utvendige trapper

Ved hovedinngangen er det en utvendig støpt trapp med overbygg i trekonstruksjoner. Utvendig til kjelleren er det en støpt trappehals med overbygg i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig trapp og trappehals til kjelleren har generelt en noe eldre standard, med bruksslitasje. Det er ikke montert håndlister i trappehalsen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet og omfanget for eventuelle oppgraderinger av utvendige trapper, 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.



Trappehalsen til kjelleren.

INNENDIG

TG 2 Overflater

På gulvene er det i hovedsak laminat. På veggene og i himlingene er det alt vesentlig malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De innvendige overflatene har blitt pusset opp og fornyet av både nåværende og tidligere eiere, og har normal slitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Mellom kjelleren og første etasje er det støpt dekke, og mellom første etasje og andre etasje er det trebjelkelag isolert med noe mineralull.

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 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.

Tilstandsrapport

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.

TG 2 Pipe og ildsted

Det finnes én stk. teglsteinspipe, med lufteløp. Pipa er pusset og malt i etasje. Pipa er beslått over taket, og sotluke er plassert i kjelleren. Det er feierluke på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det opplyses at lufteløpet er tettet på toppen. Det er to hull i lufteløpet i kjelleren, som ikke er i bruk, og som bør tettes. Det er misfarging på deler av pipestokken på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hullene i lufteløpet i kjelleren bør tettes.



Ildstedet i første etasje.



Ildstedet i andre etasje.



Feierluke plassert på loftet.



Hull i lufteløp, som ikke er tettet i kjelleren.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleren er det støpt gulv, og vegger av murverk.

Av den grunn er det ikke foretatt hulltaking i konstruksjonene, med hensyn til avdekking av eventuell fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes eldre merker etter fukt og saltutslag på deler av veggene i kjelleren. Deler av gulvet er påbegynt pigget opp.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det gjenstår arbeider med gulv og vegger i kjelleren. Eventuell fremtidig bruk vil være avgjørende i forhold til hvilke arbeider som må utføres.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig er det trapper i trekonstruksjoner mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert håndløper på begge sider i trappeløpene, og trappene har bruksslitasje av varierende grad.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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



Innvendig trapp mellom første etasje og andre etasje.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig er det finerte dører, som i hovedsak ble skiftet i 2020. Det er også nyere entrèdører fra felles trappegang inn til leilighetene.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er skyvedørsgarderobe på det ene soverommet i første etasje, og på soverommene i andre etasje er det faste garderobeskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garderobeskapene har dels en standard fra byggetiden, og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Behovet og omfanget for eventuelle oppgraderinger av det faste inventaret må vurderes av den enkelte.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLEGG FOR VASKEMASKIN.

Generell

Overflatene på baderommet i første etasje ble pusset opp av en tidligere eier, og disse arbeidene kan ikke dokumenteres. Nåværende eier har oppgradert sanitærutstyr etc, og kan dokumentere arbeidene som har blitt utført i forbindelse med dette.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLEGG FOR VASKEMASKIN.

Tilstandsrapport

1. TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggoverflatene har normal slitasje, 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, DUSJKABINETT OG OPPLÉGG FOR VASKEMASKIN.

1. TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det fliser, og det er fall i gulvet mot sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvoverflaten har normal 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, DUSJKABINETT OG OPPLÉGG FOR VASKEMASKIN.

1. TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

I gulvet er det plastsluk. Det er ikke kjent hvilke type membran/tettesjikt som eventuelt har blitt benyttet under flisene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utførelsen på tettesjikt/membran er ikke kjent. Det må kunne forventes at eventuell tettesjikt/membran har overskredet halvparten av forventet normal levetid, dersom det finnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluket bør holdes under oppsikt og rengjøres regelmessig. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid.



Ikke synlig membran ved terskelen.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLÉGG FOR VASKEMASKIN.

1. TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet i første etasje er utstyrt med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin, og en skapinnredning med slette fronter på underskap, og speil på frontene på overskap.

Tilstandsrapport

Utstyret på baderommet har blitt fornyet i senere år, og har normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLEGG FOR VASKEMASKIN.

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte i ytterveggen.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLEGG FOR VASKEMASKIN.

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 kjøkkenet, hvor det er montert fast innredning.

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLEGG FOR VASKEMASKIN.

Generell

Baderommet i andre etasje ble pusset opp i 2020. Arbeidene ble utført av innleide fagarbeidere.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Baderommet i andre etasje.

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLEGG FOR VASKEMASKIN.

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det tapet som er malt, og i himlingen er et malte slette overflater. Veggoverflatene har normal slitasje med hensyn til alder, og himlingen er normalt farget med hensyn til alder.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLEGG FOR VASKEMASKIN.

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det belegget med oppbrett langs veggene, og det er fall i gulvet mot sluket, som er plassert under dusjkabinettet. Gulvoverflaten har normal slitasje med hensyn til alder.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLEGG FOR VASKEMASKIN.

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2020

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLEGG FOR VASKEMASKIN.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet i andre etasje er utstyrt med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin, og en skapinnredning med slette fronter. Utstyret på baderommet ble skiftet i 2019, og har normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLEGG FOR VASKEMASKIN.

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte i ytterveggen.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLEGG FOR VASKEMASKIN.

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 kjøkkenet, hvor det er montert fast innredning.

Årstall: 2020

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

På kjøkkenet i første etasje er det en innredning med profilerte fronter i eik, og med laminerte benkeplater. Benkeplaten og vaskekummen har blitt skiftet i senere år. Øvrige deler av kjøkkeninnredningen har en noe eldre standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av kjøkkeninnredningen i første etasje har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Over komfyren er det montert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

På kjøkkenet i andre etasje er det en nyere skapinnredning med slette fronter, og med laminerte benkeplater. Det er integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredningen ble skiftet i 2021, og har normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Over koketoppen er det montert ventilator med kullfiler.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Den enkelte må selv vurdere behovet for å eventuelt montere ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det opplyses at alle innvendige vannledninger har blitt skiftet ut i perioden fra 2019 til 2024. Deler av røropplegget i teknisk rom i kjelleren er utført i kobber.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Det er installert vannmåler

TG 1 Avløpsrør

Det opplyses at alle innvendige avløpsrør har blitt skiftet ut i perioden fra 2019 til 2024.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Det er montert vakumventil på luftingen til avløpsrøret.



Deler av avløpsrør i kjelleren.

TG 2 Ventilasjon

Huset er i hovedsak naturlig ventilert.

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:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

TG 1 Varmtvannstank

I teknisk rom i kjelleren er det installert tre stk varmtvannsberedere, hver på 200 liter. Det er lagt opp til en bereder til hver etasje.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Varmtvannsberedere i teknisk i kjelleren.

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.

Deler av det elektriske anlegget har blitt oppgradert og fornyet i senere år. Arbeidene har blitt utført av Lyn Elektro, og er dokumentert med samsvarserklæringer.

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

Tilstandsrapport

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.
1963
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
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
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

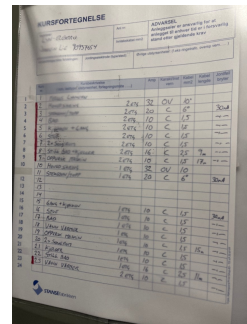
Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport



Sikringsskap.



Kursfortegnelse.



Sikringsskap i kjelleren.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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'

Tilstandsrapport

Det ble utført arbeider med dreneringen i 2013, i regi av en tidligere eier.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Arbeidene med dreneringen som ble utført i 2013, kan ikke dokumenteres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må selv vurdere behovet for eventuelle kontroll av dreneringen. Bruken av kjelleren kan være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

Det er støpte fundamenter, og grunnmuren er av støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes riss og mindre sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Terrengforhold

Terreng rundt huset er i hovedsak svakt skrånende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert tegn til fall i terrenget inn mot deler av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger ble skiftet i 1994, i regi av en tidligere eier. Det er ikke gjort vurderinger utover alder og normal forventet levetid.

Årstall: 1994

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Det må kunne forventes at utvendige vann- og avløpsledninger har oppnådd 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.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

2023

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Oppgitt ved befaringen.

Beskrivelse

Uthuset er oppført av isolerte elementer, fundamenter på murblokker, og gulv av impregnerte materialer. Taket er tekket med papp.

Uthuset ble oppført i 2023, og det har blitt benyttet isolerte elementer, som har vært benyttet tidligere i andre konstruksjoner, som vegger og tak.

Bygningen har en enkel standard, og har normal slitasje hensyntatt alder.

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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	76			76	
1. etasje	74			74	13
2. etasje	74			74	
SUM	224				13
SUM BRA	224				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Uinnredet kjeller, teknisk rom.		
1. etasje	Felles entrè og trappegang, Leilighet med gang, stue, kjøkken, to soverom, bad med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.		
2. etasje	Trappegang, leilighet med gang, stue, kjøkken, to soverom, bad med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Åpent areal (TBA) utgjør arealet på verandaen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Arealene i kjelleren er ikke ferdig innredet, slik det fremkommer av de fremlagte tegningene datert 29.11.2018.

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 er utført arbeider på flere områder i senere tid på eiendommen.

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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

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)
Tomannsbolig	148	76
Uthus	0	17

Kommentar

Tomannsbolig

Arealene er oppmålt på stedet.

Uthus

Arealene er oppmålt på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Pål-Henning Degnes	Takstingeniør
	Øystein Klavestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	165	108		0	996.6 m ²	Tomtearealet er tatt ut fra Eiendomsverdi.	Eiet

Adresse

Lilleveien 4

Hjemmelshaver

Malin Marie Bråthen og Øystein Klavestad har hjemmel til eiendommen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre etablert boligområde på Øberg i Halden kommune. Området består alt vesentlig av eldre boligbebyggelse beliggende i nær tilknytning til landbruksarealer og friluftsområder. Avstanden til Halden sentrum er ca. 4 km.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Tomten er ikke regulert.

Om tomten

Tomten er dels flatt arrondert, og dels skrånende, og er opparbeidet med enkle grøntarealer som gressplen, hekkbeplantning og prydbusker. Innkjørsel og gårdsplass er gruset.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 250 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	26.10.1961	Opprinnelige søknadstegninger.	Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	27.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	08.10.1963		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	29.11.2018	I forbindelse med søknad om innredning av kjelleren.	Gjennomgått	4	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.12.1994	Gjelder innlegging av vann- og avløpsledninger.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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/PU1722>

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