





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Vårstien 11, 1793 TISTEDAL
 HALDEN kommune
 # gnr. 163, bnr. 1, fnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 13.03.2025

Rapportdato: 21.03.2025

Oppdragsnr.: 21049-1707

Referansenummer: UW3565

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstoppdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Virksomheten har inngått en avtale med Fremtind Forsikringsselskap, og i samarbeid med flere andre takstingeniører i Østlandsområdet, håndterer vi reklamasjonssaker i forbindelse med kjøp og salg av fast eiendom. Vi er i tillegg sertifiserte av In4mo.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig med kjeller, 187 m², oppført i 1965, med tilbygg fra 1972.

Boligen inneholder:

- Hovedetasje: Entré med trapp, gang, mellomgang, 3 soverom, bad, kjøkken og stue.
- Kjeller: 2 lagerrom, 2 boder og et vaskerom med adkomst både fra terreng og entré.
- Uteplass: Sydvendt uteplass på 29 m², med betongsåle og heller, og adkomst både fra stue og soverom.

Tilstandsvurdering:

Det er gjennomført en visuell besiktigelse kombinert med enkelte målinger.

Boligens varmekilder består av:

- Luft-til-luft varmepumpe (årstall ukjent)
- Kombiovn i stue
- Øvrige rom oppvarmes med panelovner eller lignende.

Varmtvann leveres av en ca. 200 liters varmtvannsbereder fra byggeåret, plassert i vaskerommet i kjelleren.

Standard og innredning:

- Kjøkken: Fra 1983, med en tradisjonell og funksjonell utforming i en smal, langsgående planløsning.
- Bad: Også fra byggeåret, med vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Innredet med mørkt treimitert baderoms møbel med glatte fronter, badekar med blandebatteri og dusjarmatur samt gulvstående toalett.
- Elektrisk anlegg: Sikringssskap er oppgradert til automatsikringer i 2018, arbeid utført av Olaf Hansen eftf.

Moderniseringsbehov:

Boligens overflater, innredninger og installasjoner er av eldre årgang, og det må forventes kostnader til renovering, herunder:

- Oppgradering av bad
- Fornyng/modernisering av overflater

For mer detaljert beskrivelse og vurdering av innredninger, overflater og tekniske installasjoner, vises det til de enkelte punktene i rapporten.

Tomten på 1 312 m² er en festet tomt, noe som betyr at grunnen eies av en grunneier, mens eiendomsretten til bygningsmassen ligger hos festeren. Dette kan innebære en årlig festeavgift og eventuelle betingelser knyttet til bruksrett og vedlikehold. Tomten har en romslig størrelse som gir gode muligheter for utearealer, beplantning og eventuelle fremtidige tilpasninger innenfor gjeldende reguleringsplaner. Det er en frittliggende garasje på 20 m², som gir praktisk oppbevaring for bil og eventuelt ekstra lagringsplass. Eiendommen har også en sydvendt uteplass på 29 m², med betongsåle og heller, som gir en solid og vedlikeholdsvennlig overflate. Uteplassen har adkomst både fra stuen og et av soverommene, noe som gir enkel tilgang til uteområdet og gjør det til et naturlig

samlingspunkt for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein fra 2005. Besiktiget fra bakkenivå.

*Av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomføringene i taktekket ikke kontrollert fra tak.

Taket er tekket med pappshingel av ukjent alder. Besiktiget fra bakkenivå.

*Av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomføringene i taktekket ikke kontrollert fra tak.

Takrenner, nedløp og beslag er laget av overflatebehandlet stål og plast fra 1961 og 1972. Enkelte nedløp er ført ned i rør i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent. Det antas at de er tilknyttet grunnledninger som leder videre til en kum.

*Det er installert stigetrinn til pipen, og pipen er utstyrt med en overtrukket pipehatt.

Ytterveggene består av en kombinasjon av ytong og trekonstruksjon. Tilbygg har bindingsverksvegger i tre, kledd med liggende trekleddning fra byggeåret.

Til informasjon:

Ytong er et varemerke for autoklavert porebetong (lettbetong), et byggemateriale laget av sand, kalk, sement, vann og et ekspanderende stoff som gir materialet en porøs struktur. Ytong brukes ofte til vegger, tak og gulv i både boliger og næringsbygg. Boligen har saltak med en takkonstruksjon oppført som en sperrekonstruksjon, mens tilbygget er bygget med W-takstoler i tre. Lufting skjer via raftekassen, og undertaket består av bordtak. Deler av loftet har gulv, og adkomst skjer gjennom en lofts Luke med nedfellbar stige. Loftet er opprinnelig isolert med glassvatt, men i ettertid er det lagt glava isolasjonsmatter oppå glassvatten for ekstra isolering.

*Fuktmåling i treverk ble utført med et Protimeter MMS2, hvor det ble påvist fukt og råteskader.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass samt trevinduer med koblet glass. Kjelleren har hengslede vinduer med både koblet og enkelt glass. Vinduene med 2-lags glass er iflg. eier fortløpende blitt skiftet ut, men av eldre årgang. Resterende vinduer er fra byggeåret Boligen har en heltre ytterdør med glassfelt, en balkongdør i tre med 2-lags glass på soverommet, og en balkongdør i tre med koblet glass i stuen. Alle dørene er fra byggeåret.

Sydvendt uteplass på 29 m² med betongsåle og heller, med adkomst fra både stue og soverom.

Utvendige trapper er oppført i betongkonstruksjon og har smijernsrekkeverk fra byggeår. Rekkeverket har en høyde på 84 cm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av:

Beskrivelse av eiendommen

- Gulv: Vinylbelegg og vegg til vegg-teppe, med betongdekke i kjelleren.
- Vegger: Tapet, tekstiltapet og trepanel, samt murpuss i kjelleren.
- Himling: Himlingsplater og trepanel, med trepanel og trefiberplater i kjelleren.

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag og betongdekke som etasjeskiller.

1.etasje:

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Kjeller:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i lagerrom på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i lagerrom på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Eiendommen ligger i et område med høye forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Teglsteinpipe fra byggeåret med sotluke i kjelleren og feiluke på loftet. I stuen i 1.etasje er det installert en kombiovn, hvor parafintanken er plassert i trappenedløpet til kjelleren. En frakoblet kombiovn står i et av kjellerrommene.

*Ansvaret for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Kjeller har rom under terreng med tilkomst fra terreng via en trapp med lemmer i tre og fra boligen. Kjellere fra denne tidsperioden ble bygget uten tilstrekkelig fuktsikring og isolasjon, og var derfor kun ment for lagringsformål, ikke som oppholdsrom. Kjelleren har en åpen murkonstruksjon, noe som gjør hulltaking fysisk umulig. I stedet er det utført fuktsøk med et Protimeter MMS2 i kombinasjon med en visuell kontroll av overflatene.

Bygningen har en krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig malt tretrapp med tette trappetrinn ned til kjeller fra byggeåret

Innvendige dører er fra byggeåret, utført i trefiner, hvor enkelte har glassfelt.

*Dørene fremstår som godt vedlikeholdt med tanke på alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er fra byggeåret og har vinylbelegg på gulvet samt baderomsplater på veggene. Innredningen består av et mørkt treimitert baderoms møbel med glatte fronter, en servant integrert i en helstøpt plate, og et kromfarget blandebatteri. Over servanten er det montert et speilskap med belysning og to sideskap. Videre er badet utstyrt med et badekar med blandebatteri og dusjarmatur, samt et gulvstående toalett. Varmen tilføres via en veggmontert

stråleovn, og ventilasjonen skjer naturlig gjennom en ventil i himlingen.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.

Vaskerom

Vaskerommet ligger i kjelleren og har en enkel og funksjonell utforming. Gulvet er av ubehandlet betong med et slik i støpejern. Veggene er malt mur, og taket har malte trefinerplater. Det er et mindre vindu som gir noe naturlig lysinnslipp. Rommet er utstyrt med en frittstående vaskemaskin og en vegghengt skyllekum i plast med blandebatteri. En varmtvannsbereder er plassert i hjørnet, og rørsystemet er synlig langs veggene.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en tradisjonell og funksjonell utforming med en smal, langsgående planløsning. Innredningen består av profilerte skapfronter i tre med en varm trefinish, både over og under benkeplaten. Benkeplatene er laminat med en mørkere trefarge, som harmonerer med skapene. Veggene har delvis flislagte flater over benkene. Gulvet har et belegg og taket er kledd med lyst trepanel. Kjøkkenet er utstyrt med en frittstående komfyr med platetopp, en enkel oppvaskkum med stålvaske, samt en mindre kjøleskapmodell plassert i hjørnet. Plass til et lite spisebord i enden av rommet, ved vinduet, som gir naturlig lysinnslipp.

*Kjøkkenet fremstår som godt velholdt for alderen. Kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2013.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber fra byggeåret med stoppekran og vannmåler plassert på vaskerom i kjeller.

Avløpsrør av støpejern fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via en stakeluke på vaskerom i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon via vinduer og veggventiler, noe som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Boligens oppvarming består av en luft-til-luft varmpumpe av ukjent alder og en kombiovn i stuen. Øvrige rom varmes opp med elektriske panelovner eller tilsvarende varmekilder.

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra byggeåret, plassert på vaskerom i kjeller.

Sikringsapparat med automatsikringer plassert i trappeløpet. Boligen har åpent og skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 40 amp

- Kurser 9

*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

Beskrivelse av eiendommen

risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Fuksikring og drenering fra byggeåret.

*Fram til 1960-tallet var det vanlig å beskytte kjelleryttervegger mot fukt ved bruk av drenerende masser, som grus, samt drenerør av betong eller tegl. I tillegg ble det ofte påført en kald asfaltstrykning (goudron) utenpå pussene. En utfordring med denne metoden var at dreneringskapasiteten var varierende, kapillærbrytningen ofte utilstrekkelig, og at asfaltstrykningen ikke alltid var helt tett. Når det gjelder denne eiendommen, er det usikkert hvilke tiltak som er gjort, da dreneringen er en skjult konstruksjon. Grunnmuri ytong med betongsåle som fundament fra byggeåret. Eiendommen ligger i et skrående terreng fra syd. Utvendige avløpsrør av støpejern og vannledning av jern. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Kjeller har rom i kjeller som på byggetegninger ikke er utgravd.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

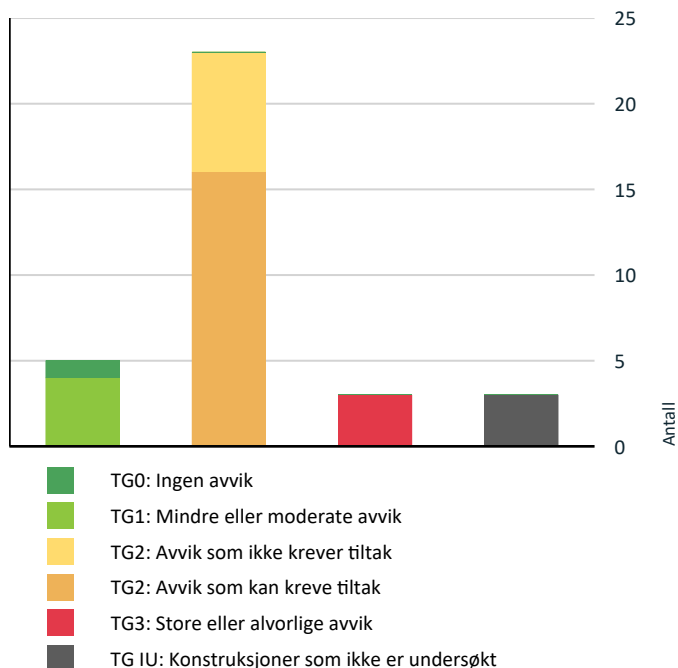
Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av bygget, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning.

Eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

Det er ikke fremlagt eller fremvist midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

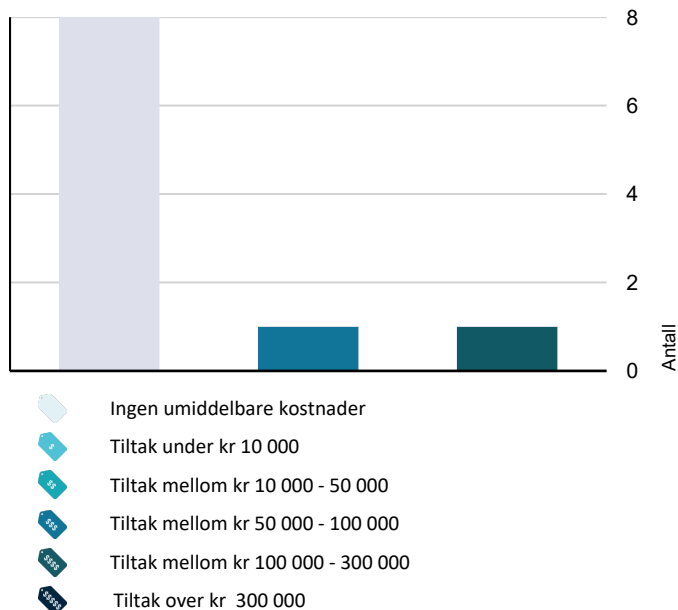
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norsk Takst informerer innledningsvis i rapporten at vurderingen av våtrom og sikkerhet skal skje i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet for befaringen. Dette avviker fra veiledningen fra Tryggere Bolighandel, og derfor vurderes forholdene etter referansenivået (reglene som gjaldt på tidspunktet for oppføringen). Det settes ikke dårligere tilstandsgrader. Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for alle og som ikke har betydelig innvirkning på bygningens tilstand, omtales normalt ikke. Ifølge premisseteksten fra Norsk Takst på side 4 i rapporten, kan det for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, hvor tiltak er påregnelig, settes et anslag for kostnadene knyttet til utbedring av avviket. I henhold til § 2-22 i Forskrift til avhendingslova er det kun krav om å gi et sjablongmessig anslag for kostnadene ved utbedring av rom eller bygningsdeler som tildeles TG3. Derfor er det i denne rapporten kun gitt sjablongmessige anslag for utbedring av avvik ved TG3.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Tilbygg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! 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 > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [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](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1972	Tilbygg	Vindfang og tilbygg
2018	Sikringsskap	Sikringsskap ble oppgradert til automatsikringer. Arbeid utført av Olaf Hansen efft.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra 2005. Besiktiget fra bakkenivå.

*Av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomføringene i taktekket ikke kontrollert fra tak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med pappshingel av ukjent alder. Besiktiget fra bakkenivå.

*Av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomføringene i taktekket ikke kontrollert fra tak.

Tilstandsrapport

Årstall: 1972

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er laget av overflatebehandlet stål og plast fra 1961 og 1972. Enkelte nedløp er ført ned i rør i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent. Det antas at de er tilknyttet grunnledninger som leder videre til en kum.

*Det er installert stigetrinn til pipen, og pipen er utstyrt med en overtrukket pipehatt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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.

Snøfangere er ikke montert på boligen. Kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet fastslår at bygningen skal sikres mot snø- og isdannelse som kan utgjøre en fare for ras mot områder med ferdsel. I tillegg skal snø, is og smeltevann ikke kunne forårsake skade på bygningen eller dens konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet.

Takvann må ledes bort fra bygningen for å redusere risikoen for fuktbelastning mot grunnmur og drenering. Uten tiltak kan vann samle seg ved grunnmuren, noe som kan føre til økt fuktinntrengning og mulig skade på bygningskonstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig. Alder på beslag/renner/nedløp tilsier at utskifting er nært forestående.



Veggkonstruksjon

Ytterveggene består av en kombinasjon av ytong og trekonstruksjon. Tilbygg har bindingsverksvegger i tre, kledd med liggende trekledning fra byggeåret.

Til informasjon:

Ytong er et varemerke for autoklavert porebetong (lettbetong), et byggemateriale laget av sand, kalk, sement, vann og et ekspanderende stoff som gir materialet en porøs struktur. Ytong brukes ofte til vegger, tak og gulv i både boliger og næringsbygg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenerer ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermer, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig.

Kledningen viser stedvis tegn til værslitasje og tørkesprekker, men det er ikke påvist råte på de kontrollerte områdene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak med en takkonstruksjon oppført som en sperrekonstruksjon, mens tilbygget er bygget med W-takstoler i tre. Lufting skjer via raftekassen, og undertaket består av bordtak. Deler av loftet har gulv, og adkomst skjer gjennom en loftsluke med nedfellbar stige. Loftet er opprinnelig isolert med glassvatt, men i ettertid er det lagt glava isolasjonsmatt oppå glassvatten for ekstra isolering.

*Fuktmåling i treverk ble utført med et Protimeter MMS2, hvor det ble påvist fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker, misfarging, soppvekst og stedvise råteskader på taktroen. Lokale råteskader ble også avdekket rundt pipeløpet.

Til sammenligning:

- Fuktverdier under 17 % regnes som tørre/normale forhold.
- Verdier over 17 % innebærer økt risiko.
- Verdier over 20 % kan føre til mugg- og soppdannelse.

Det ble samtidig påvist manglende dampsperre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Fuktmerker, misfarging, soppvekst og råteskader på taktroen (undertak) indikerer at takkonstruksjonen har vært eller er utsatt for vedvarende fuktproblemer. Dette kan svekke konstruksjonen og redusere levetiden til takkledningen. Råteskader rundt pipeløpet tyder på manglende eller sviktende tetting, noe som kan føre til ytterligere skader på takkonstruksjonen.

Manglende dampsperre fører til at varm og fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, noe som øker risikoen for kondens og videre fuktskader. Over tid kan dette føre til råteskader, svekkelser og soppvekst. Istapper ved takrenner er et resultat av avviket.

Tiltak:

- Utføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge skadeomfanget.
- Utskifting av skadet taktro og eventuelle svekket konstruksjon for å sikre bæreevnen.
- Undersøke og forbedre takets tettesjikt, spesielt rundt gjennomføringer som pipeløp, for å forhindre videre vanninntrenging.
- Sikre tilstrekkelig ventilasjon i takkonstruksjonen for å minimere risikoen for kondens.
- Etablere eller forbedre dampsperrerfunksjonen for å hindre at fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen.

Et kostnadsestimat kan først fastsettes etter ytterligere undersøkelser og en fullstendig kartlegging av skadeomfanget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fuktmerker og sopp



Fukttinnhold i trevirke rundt pipeløp viser 22,5 vektprosent



Fukttinnhold i undertak på tilbygg viser 34,5 vektprosent

Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass samt trevinduer med koblet glass. Kjelleren har hengslede vinduer med både koblet og enkelt glass. Vinduene med 2-lags glass er iflg. eier fortløpende blitt skiftet ut, men av eldre årgang. Resterende vinduer er fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

Boligen har en heltre ytterdør med glassfelt, en balkongdør i tre med 2-lags glass på soverommet, og en balkongdør i tre med koblet glass i stuen. Alle dørene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Dørene bærer preg av alder og slitasje. Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når dørene bør byttes. Nyere dører har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TE 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt uteplass på 29 m² med betongsåle og heller, med adkomst fra både stue og soverom.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TE 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper er oppført i betongkonstruksjon og har smijernsrekkverk fra byggeår. Rekkverket har en høyde på 84 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det observeres korrosjon på rekkverket. Trappen har også forskjøvet seg fra veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Rekkverket bør rengjøres, behandles med rustbeskyttende grunning og overmales for å forhindre videre korrosjon. Ved omfattende skade kan utskifting av deler eller hele rekkverket være nødvendig.

Det anbefales å jevnlig inspisere trappens konstruksjon. Dersom tilstanden forverres, bør både fundamenteringen og trappen utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TE 2 Overflater

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Vinylbelegg og vegg til vegg-teppe, med betongdekke i kjelleren.
- Vegger: Tapet, tekstiltapet og trepanel, samt murpuss i kjelleren.
- Himling: Himlingsplater og trepanel, med trepanel og trefiberplater i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksslitasje, slik som hakk og merker på overflater, uten at det ble observert noen større skader av betydning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved eierskifte vil det være naturlig med oppussing eller utskifting av overflater. Boligen har et generelt behov for modernisering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TE 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag og betongdekke som etasjeskiller.

1.etasje:

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Kjeller:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i lagerrom på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i lagerrom på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Et eventuelt kostnadsestimat for utbedring kan ikke fastsettes før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

Radon

Eiendommen ligger i et område med høye forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger

Pipe og ildsted

Teglsteinpipe fra byggeåret med sotluke i kjelleren og feieluke på loftet. I stuen i 1. etasje er det installert en kombiovn, hvor parafintanken er plassert i trappenedløpet til kjelleren. En frakoblet kombiovn står i et av kjellerrommene.

*Ansvaret for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak

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



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller har rom under terreng med tilkomst fra terreng via en trapp med lemmer i tre og fra boligen. Kjellere fra denne tidsperioden ble bygget uten tilstrekkelig fuktsikring og isolasjon, og var derfor kun ment for lagringsformål, ikke som oppholdsrom. Kjelleren har en åpen murkonstruksjon, noe som gjør hulltaking fysisk umulig. I stedet er det utført fuktsøk med et Protimeter MMS2 i kombinasjon med en visuell kontroll av overflatene.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

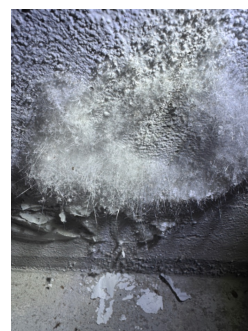
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i vegger og gulv hvor man kan visuelt se saltutslag eller hvit muggsopp. Saltutslag kan feilaktig forveksles med hvit muggsopp, men er ett resultat av fukttransport i betongen. Fukt transporterer vannløselige saltmineraler ut til overflaten av betongen. Der fordampes vannet, og mineralene blir liggende igjen på overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjeller må ikke innredes, før det er gjort tiltak med drenering og fuktsikring av grunnmur utvendig. Fungerer med dette avviket så lenge ventilering er tilstrekkelig.

For å være helt sikker kan en mykologisk analyse bekrefte sopptypen.



TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har en krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypkjelleren fremstår tørr og i god stand på befaringsdagen, men anses generelt som en risikokonstruksjon. Slike konstruksjoner er ofte utsatt for fukt, sopp- og råteproblemer, hovedsakelig på grunn av utilstrekkelig ventilasjon og/eller fukttransport fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler jevnlig kontroll

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig malt tretrapp med tette trappetrinn ned til kjeller fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen bærer preg av elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes generell vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er fra byggeåret, utført i trefiner, hvor enkelte har glassfelt.

*Dørene fremstår som godt vedlikeholdt med tanke på alder.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er fra byggeåret og har vinylbelegg på gulvet samt baderomsplater på veggene. Innredningen består av et mørkt treimitert baderoms møbel med glatte fronter, en servant integrert i en helstøpt plate, og et kromfarget blandebeater. Over servanten er det montert et speilskap med belysning og to sideskap. Videre er badet utstyrt med et badekar med blandebeater og dusjarmatur, samt et gulvstående toalett. Varmen tilføres via en veggmontert stråleovn, og ventilasjonen skjer naturlig gjennom en ventil i himlingen.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet ligger i kjelleren og har en enkel og funksjonell utforming. Gulvet er av ubehandlet betong med et slikt støpejern. Veggene er malt mur, og taket har malte trefinerplater. Det er et mindre vindu som gir noe naturlig lysinnslipp. Rommet er utstyrt med en frittstående vaskemaskin og en vegghengt skyllekum i plast med blandebeater. En varmtvannsbereder er plassert i hjørnet, og rørsystemet er synlig langs veggene.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Rommet oppfyller ikke krav til våtrom og har mer karakter av en tradisjonell vaskekjeller. Det kan fortsatt benyttes som dette, da det har åpne murkonstruksjoner, men det finnes ingen form for tettesjikt eller fuktsikring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har en tradisjonell og funksjonell utforming med en smal, langsgående planløsning. Innredningen består av profilerte skapfronter i tre med en varm trefinish, både over og under benkeplaten. Benkeplatene er laminat med en mørkere trefarge, som harmonerer med skapene. Veggene har delvis flislagte flater over benkene. Gulvet har et belegget og taket er kledd med lyst trepanel. Kjøkkenet er utstyrt med en frittstående komfyr med platetopp, en enkel oppvaskum med stålvaske, samt en mindre kjøleskapmodell plassert i hjørnet. Plass til et lite spisebord i enden av rommet, ved vinduet, som gir naturlig lysinnslipp.

*Kjøkkenet fremstår som godt velholdt for alderen.

Årstall: 1983

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opp til hver enkelt om innredningen ønskes fornyet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber fra byggeåret med stoppekran og vannmåler plassert på vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kobberrørene bør inspiseres og rengjøres ved irrdannelse, og beskyttes mot fukt og kjemikalier. Om korrosjonen er omfattende, kan utskiftning være nødvendig for å unngå lekkasjer og dyre reparasjoner.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via en stakeluke på vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via vinduer og veggventiler, noe som var vanlig på oppføringstidspunktet.

TG IU Varmesentral

Boligens oppvarming består av en luft-til-luft varmepumpe av ukjent alder og en kombiovn i stuen. Øvrige rom varmes opp med elektriske panelovner eller tilsvarende varmekilder.

TG 2 Varmtvannstank

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra byggeåret, plassert på vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TE 2 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappeløpet. Boligen har åpent og skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 9

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

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.

2018 Sikringsskap ble oppgradert til automatsikringer. Arbeid utført av Olaf Hansen efft.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, og det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av arbeidet. Manglende dokumentasjon for resterende deler gjør det vanskelig å bekrefte at hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

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?
Ja Det ble gjennomført tilsyn av anlegget i 1999

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, jmfør 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

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja De synlige kablene har utilstrekkelig mekanisk beskyttelse, i henhold til FEL §28. PR-kabelen må sikres mot mekanisk skade og festes i tråd med forskriftskrav. Manglende samsvarserklæringer for elektriske arbeider innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon som bekrefter at installasjonene er utført i henhold til gjeldende forskrifter og sikkerhetskrav. Dette kan medføre en økt risiko for feilinstallasjoner, som igjen kan føre til varmeutvikling, overbelastning eller i verste fall brann. Dersom det er usikkert om alle ledninger er byttet ut, kan det fortsatt være eldre ledningsnett i bruk, noe som ofte har begrenset kapasitet og kan være mindre egnet for dagens strømbelastning.

I henhold til gjeldende standard skal det foreligge samsvarserklæringer for alle elektriske arbeider utført etter 1999. Dersom denne dokumentasjonen mangler, krever standarden at det gis en tilstandsgrad TG2 som et minimum.

Stikkontakter er uten jordtilkobling. Stikkontakter er uten jordtilkobling. Ujordede stikkontakter gir redusert sikkerhet ved bruk av elektriske apparater, spesielt i rom med fukt eller metalliske overflater. Dette kan øke risikoen for elektrisk støt og skader ved feilstrøm. Det anbefales å oppgradere til jordede stikkontakter.

For å avdekke eventuelle andre avvik og sikre forskriftsmessig tilstand anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

Generell kommentar

Forskjellen mellom offentlig og privat el-kontroll:

Alle nettselskaper er pålagt å ha en tilsynsenhet som en del av det offentlige tilsynsapparatet for elsikkerhet. Det lokale eltilsyn (DLE) har ansvar for å utføre stikkprøvekontroller av elektriske anlegg og utstyr i både nye og eldre boliger, samt fritidsboliger. Med hjemmel i El-tilsynsloven og Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn opererer DLE på vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og gjennomfører kontroll av private boliger minst én gang hvert 20. år.

For en mer omfattende el-kontroll anbefales det å benytte et elektroinstallasjonsfirma registrert i Elvirksomhetsregisteret. En slik kontroll bør utføres omtrent hvert femte år for å sikre at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand. Elvirksomhetsregisteret, administrert av DSB, gir en oversikt over godkjente foretak som utfører arbeid på elektriske anlegg og reparasjoner av elektrisk utstyr.

Kostnadsestimat for en el-kontroll er anslått til 10 000–15 000 kr. Eventuelle utbedringer av avvik eller oppgraderinger av anlegget vil medføre tilleggskostnader.



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.

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

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

Nei

Tilstandsrapport

- Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering fra byggeåret.

*Fram til 1960-tallet var det vanlig å beskytte kjelleryttervegger mot fukt ved bruk av drenerende masser, som grus, samt drenerør av betong eller tegl. I tillegg ble det ofte påført en kald asfaltstrykning (goudron) utenpå pussene. En utfordring med denne metoden var at dreneringskapasiteten var varierende, kapillærbrytningen ofte utilstrekkelig, og at asfaltstrykningen ikke alltid var helt tett. Når det gjelder denne eiendommen, er det usikkert hvilke tiltak som er gjort, da dreneringen er en skjult konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Forholdene rundt dreneringen er ukjente, men det må antas at eventuell eksisterende drenering er av eldre dato og har redusert funksjon. Ifølge SINTEF Byggforsk sine byggdetaljblader er forventet levetid for drenering anslått til 20–60 år, noe som innebærer at den i dette tilfellet har passert mer enn halvparten av sin antatte levetid.

Ved oppføringstidspunktet ble det ikke benyttet plast mot grunnen, noe som kan føre til kapillært fukttoppsug, en prosess der fuktighet trekkes opp fra grunnen. Dette kan være utfordrende å utbedre, da fukt ofte absorberes i fundamenter og vegger, særlig ved høy grunnvannstand. Dersom fundamentet trekker vann direkte fra bakken, kan dette være vanskelig å utbedre, og selv ny drenering vil ikke nødvendigvis løse problemet fullstendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Gjennomfør ytterligere undersøkelser av drenering og tettesjikt for å kartlegge omfanget av funksjonssvikten. Vurder behov for utskifting eller forbedring av dreneringssystemet. Uten utbedringer kan funksjonssvikten føre til økt fuktbelastning, noe som kan resultere i skader på grunnmur og bygningskonstruksjoner.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuri ytong med betongsåle som fundament fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et skrående terreng fra syd.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Terrenget har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom terrenget ikke heller tilstrekkelig bort fra bygningen, kan overflatevann renne inn mot grunnmuren. Dette kan øke fuktbelastningen på konstruksjonen, redusere dreneringens effekt og i verste fall føre til vanninntrengning i kjeller.

Terrenget rundt bygningen bør justeres slik at det har en helning på minst 1:50 (2 cm per meter) over en avstand på minst 3 meter ut fra grunnmuren. Dette sikrer at overflatevann ledes bort fra bygget. Eventuelt kan det etableres drenerende tiltak som drensgrøfter, sandfang eller fordrøyningsløsninger for å håndtere overvann effektivt. Ved store vannmengder eller utfordrende grunnforhold kan ytterligere tiltak som kantdrenering eller avledning med drensrør vurderes.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av støpejern og vannledning av jern. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ytterlige undersøkelser anbefales.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår**Kommentar**

Ukjent

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Bygget er oppført med ringmur i Leca og har en betongsåle som fundament. Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre og kledd med stående bordkledning utvendig.

Takkonstruksjonen er av typen saltak, teknet med stål/aluminiumsplater. Garasjen har en manuell port og er tilkoblet strøm.

*Bygget er ikke tilstandsvurdert, da det faller utenfor minimumskravene for en tilstandsrapport. Takstmann har kun gjennomført en forenklet visuell inspeksjon. Basert på byggets alder må det forventes vedlikehold og lokale utbedringer. Det er også registrert innsig av vann fra terrenget.

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?

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	104			104	29
Kjeller	83			83	
SUM	187				29
SUM BRA	187				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré/trapp, Gang, 3 Soverom, Mellomgang, Bad, Kjøkken, Stue		
Kjeller	Vaskerom, 2 lagerrom, 2 boder, Trapp		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller har rom i kjeller som på byggetegninger ikke er utgravd.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av bygget, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning.

Eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

Det er ikke fremlagt eller fremvist midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	117	70
Garasje	0	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	163	1	17	0	1312 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Vårstien 11							
Hjemmelshaver							
Madsen Magnhild Birgitte							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vårstien 11 ligger i Tistedal, en bydel i Halden kommune, Østfold. Tistedal er kjent for sin rike industrihistorie, særlig innen sagbruks- og tekstilindustrien. Området er preget av naturskjønnhet, med elven Tista som renner fra Femsjøen gjennom Tistedal og videre til Halden sentrum. Det finnes flere turmuligheter i nærområdet, blant annet rundt Femsjøen og langs Haldenkanalen. Tistedal har også et aktivt lokalmiljø med eget friluftslag og idrettslag, noe som bidrar til et levende nærmiljø.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten på 1 312 m² er en festet tomt, noe som betyr at grunnen eies av en grunneier, mens eiendomsretten til bygningsmassen ligger hos festeren. Dette kan innebære en årlig festeavgift og eventuelle betingelser knyttet til bruksrett og vedlikehold. Tomten har en romslig størrelse som gir gode muligheter for utearealer, beplantning og eventuelle fremtidige tilpasninger innenfor gjeldende reguleringsplaner. Det er en frittliggende garasje på 20 m², som gir praktisk oppbevaring for bil og eventuelt ekstra lagringsplass. Eiendommen har også en sydvendt uteplass på 29 m², med betongsåle og heller, som gir en solid og vedlikeholdsvennlig overflate. Uteplassen har adkomst både fra stuen og et av soverommene, noe som gir enkel tilgang til uteområdet og gjør det til et naturlig samlingspunkt for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1961

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger			Fremvist		Nei
Ferdigattest bolig			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo	12.03.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør	14.03.2025		Innhentet		Ja
Ferdigattest tilbygg			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.03.2025	
2	21.03.2025	
3	21.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren 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 fra 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 dampsperreren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

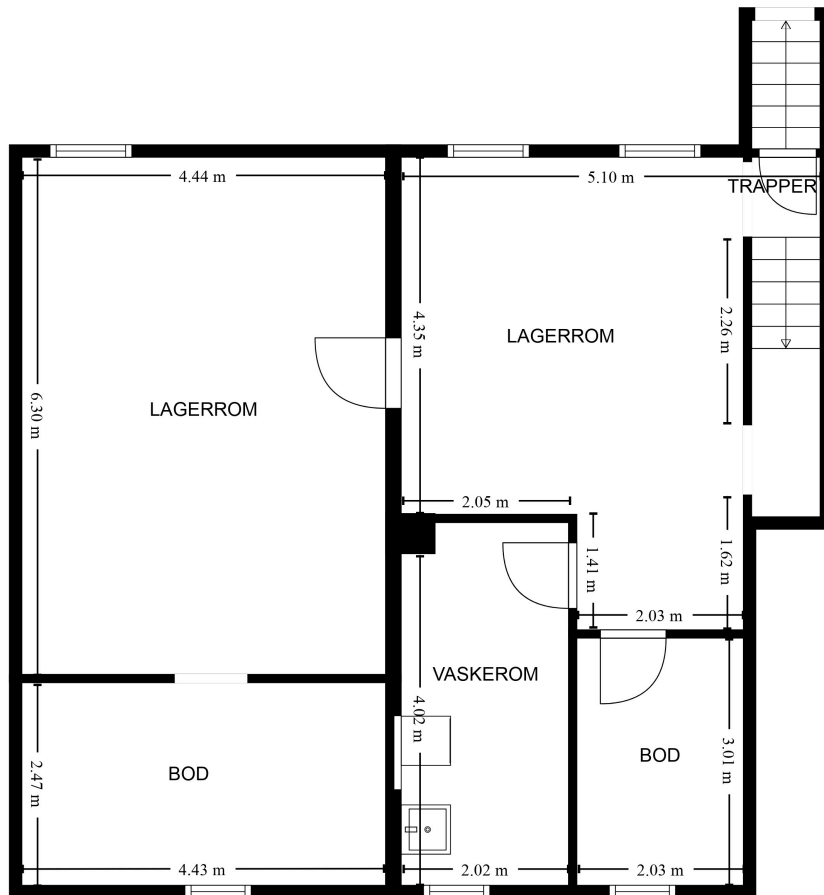
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UW3565>

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

VÅRSTIEN 11 1793 TISTEDAL
KJELLER
BRA-I: 83 KVM

TERRENG



VÅRSTIEN 11 1793 TISTEDAL
1. ETASJE
BRA-I: 104 KVM

