

# Tilstandsrapport

📍 Fjerdingsveien 57 , 1763 HALDEN

📖 HALDEN kommune

# Gnr. 111, Bnr. 19

Areal (BRA): Enebolig 250 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.09.2021

Rapportdato: 11.10.2021

Oppdragsnr: 18935-20335

Referansennummer: AF9595

Autorisert foretak: Takstmann Karsten E. Strand AS

Sertifisert takstmann: Karsten E. Strand

Vår ref: 21301-KS

Eksempel-  
rapport

 **BONATAKST**

Gyldig rapport  
11.10.2021

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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.

## Takstmann Karsten E. Strand AS

Takstmann/Eiendomsøkonom med bakgrunn som byggmester. Sertifisert i Norsk takst med sertifikater innen bolig-, næring- og landbrukstaksering samt skadetaksering og skjønn.



 **BONATAKST**

*Karsten Strand*

Karsten E. Strand  
Uavhengig Takstmann  
11.10.2021 | HALDEN

### Takstmann Karsten E. Strand AS

Fjerdingsveien 57  
900 59 305

### Rapportansvarlig

Karsten E. Strand  
Uavhengig Takstmann  
karsten@bonatakst.no  
900 59 305

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere • 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
- løsere 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).

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! 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.

For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes et anslag for utbedring.



# Beskrivelse av eiendommen

## BYGNING GENERELT

Enebolig oppført i 2. etasjer.

### Enebolig

[Gå til side](#)

## UTVENDIG

Yttertak er teknet med betongtakstein. Takrenner og nedløp i lakkert stål. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med liggende dobbeltfalsset kledning. Walmtak i W-takstoler i tre. Malte trevinduer med 2-lags glass. Tofløyed malt inngangsdør med overlys, to fløyede balkongdører i tre med isolerglass. balkongdør i tre med isolerglass. Innglasset terrasse i tre og understøttet balkong i tre.

[Gå til side](#)

## INNSENDIG

### Overflater

Gulv: parkett gulvbelegg og laminat.  
Vegg: malt miljøstrie og tapetserte overflater  
Himling: malt trepanel.

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

Elementpiper og rentbrennende peisovn i stue og loftstue. Trapp i tre med malte vanger og rekkverk, trinn i eik. Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.

[Gå til side](#)

## VÅTROM

Bad i 2 etasje fra 2021 med flislagt gulv med vannbåren gulvvarme flislagte vegger og malt trepanel i himling. Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert spyletoalett, badekar og dusjkabinett.

Vaskerom i 1. etasje vaskerom har ikke vannrett gulv eller fall til sluk. Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav.

Bad i 1 etasje fra byggeår med flislagt gulv med vannbåren gulvvarme flislagte vegger og malt trepanel i himling. Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

[Gå til side](#)

## KJØKKEN

Innredning med malte profilerte fronter, benkeplater i laminat og integrerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Plastrør (rør i rør). besiktiget i rørskap. Avløpsrør av plast. Thermia væske-til-vann-varmepumpe som henter energi fra nedgravde slanger i jorda, varmfordeling med vannbåren gulvvarme og radiatorer. 200 liters varmtvannstank fra 2008. Varmefordeling med vannbåren gulvvarme og radiatorer.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Byggegrunn av sprengsteinsfylling på morene/leirgrunn. Drenssystem med perforerte plastrør og takvann til tette plastrør. Grunnmur i isolerte ringmurselementer. Boligen ligger i svakt hellende terreng. Trykkavløp og kloakkpumpe. Avløpsrør av plast. Vannledning av plast (PEL).

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje 2	125	110	15
Etasje1	125	120	5
<b>Sum</b>	<b>250</b>	<b>230</b>	<b>20</b>

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

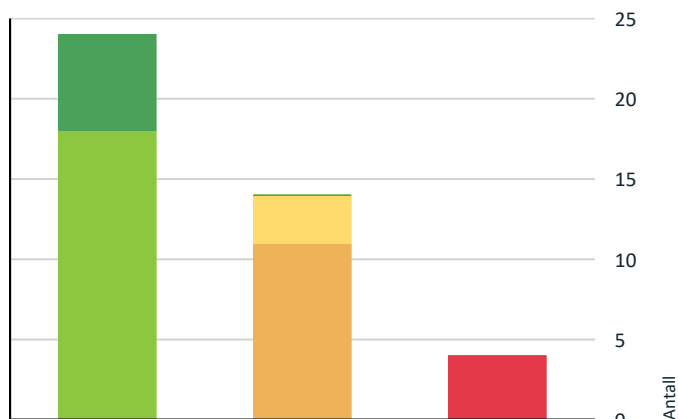
[Gå til side](#)

### Enebolig

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

# Sammendrag av boligens tilstand

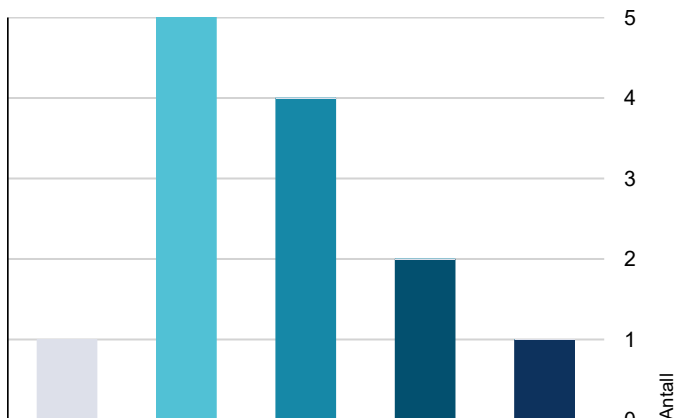
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik

De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utfyllende informasjon om fastsetting av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

## Kostnadsestimater for tiltak



- 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

For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, er det satt et estimert kostnadsintervall

## Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)  
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

- Utvendig > Vinduer - 2** [Gå til side](#)  
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

- Våtrom > Generell > Vaskerom** [Gå til side](#)  
Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

**Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

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

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

- Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)  
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

- Utvendig > Dører** [Gå til side](#)  
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

- Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)  
Det er påvist skader på overflater.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

- Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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



**Kostnadsestimat : Under 10 000**



## Våtrom >Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er vinduer, dører eller ikke vannbestandige materialer i våtsonen, hvor løsningen eller byggematerialet er uegnet



**Kostnadsestimat : Under 10 000**



## Våtrom >Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring fra innebygget sisterner.



**Kostnadsestimat : Under 10 000**



## Kjøkken >Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:



**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**



## Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.



**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**



## Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mugg/fuktighet i filter i balansert ventilasjonsanlegg.



**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



### Innvendig > Etasjeskiller

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell mellom 10-20 mm på kontrollerte steder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik for skjevheter ikke er oppfylt. Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvikt, men vær oppmerksom dersom det registreres endringer.



### Våtrom >Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Begrenset tilgang til sluk, full inspeksjon ikke mulig.



### Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

# Tilstandsrapport

## ENEBOG



### Byggeår

2008

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Bad 2. etasje
2021	Modernisering	Innglasset terrasse.
2021	Modernisering	Uteplass med belegningsstein.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 1

Yttertak er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå og balkong, ikke sikker tilkomst fra stige.

### Nedløp og beslag

TG 3

Takrenner og nedløp i lakkert stål. Besiktiget fra bakkenivå og balkong, ikke sikker tilkomst fra stige.



Bilde viser at det ikke er montert snøfangere.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredstille byggeårets krav.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

### Takkonstruksjon

TG 2

Valmtak med W-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Manglende isolering over ventilasjonskanaler.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Det må isoleres over ventilasjonskanaler på kaldtloft.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

### Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med liggende dobbeltfalset kledning.



Bilde viser lokal råteskade i kledningsbord.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



# Tilstandsrapport

## Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Enkelte bord bør skiftes.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Vinduer

TG 1

Malte trevinduer med 2-lags glass.

## Vinduer - 2

TG 3

Malte trevinduer med 2-lags glass.



Bilde viser råteskade i karm i vaskerom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Råteskader i karm i et vindu i vaskerom.

### Tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vindu bør skiftes innen kort tid for å unngå ytterligere skader.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

## Dører

TG 2

Tofløyet malt ytterdør med overlys, tofløyede balkongdører i tre med isolerglass og balkongdør i tre med isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dårlig tetting/ trekk fra balkongdør i stue 1. etasje.

### Tiltak

- Dører må justeres.

Balkongdør i stue 1. etasje må justeres

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

TG 2

Innglasset terrasse i tre og understøttet balkong i tre.



Bilde viser lokal råteskade i terrassebord.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Lokale råteskade i terrassebord.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Behov for utskifting av enkelte terrassebord.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## INNVENDIG

### Overflater

TG 2

Gulv: parkett gulvbelegg og laminat.

Vegg: malt miljøstriem og tapetserte overflater

Himling: malt trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.
- Stedvise lokale skader og bruksslitasje.

### Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Oppgradering av enkelte overflater.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

### Etasjeskiller

TG 2

Etasjeskiller av tre og plate på mark.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell mellom 10-20 mm på kontrollerte steder.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik for skjevheter ikke er oppfylt. Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvikt, men vær oppmerksom dersom det registreres endringer.

Det er målt avvik på 12 mm målt over ca 2 m i loftstue.

### Tiltak

# Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter 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.

## Radon

TG 2

Det var ikke krav til radonsperre på byggemeldingstidspunktet.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Det er krav om radonmåling ved utleie av boliger.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Pipe og ildsted

TG 1

Elementpiper og rentbrennende peisovn i stue og loftstue.

## Innvendige trapper

TG 1

Trapp i tre med malte vanger og rekkverk trinn i eik.

## Innvendige dører

TG 1

Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.

## VÅTROM

### ETASJE 2 > BAD

## Generell

TG 0

Nytt bad fra 2021. Dokumentasjon: fremvist faktura fra flislegger og rørlegger. Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift 2017.

## Overflater vegger og himling

TG 0

Flis på vegg. Malt panel på innvendig tak.

## Overflater Gulv

TG 0

Fliser og vannbåren gulvvarme.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 0

Badet har plastsluk med klemring, banemembran på gulv og Litex membranplater på vegg.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 0

Innredning med nedfelt servant, veggmontert spyletoalett, dusjkabinett og badekar.

## Ventilasjon

TG 1

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

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

### ETASJE1 > BAD

## Generell

TG 1

Bad fra 2008. Dokumentasjon: fremvist faktura fra flislegger og rørlegger. Aktuell byggeforskrift: tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

## Overflater vegger og himling

TG 2

Flis på vegg. Malt panel på innvendig tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
  - Det er vinduer, dører eller ikke vannbestandige materialer i våtsonen, hvor løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vindu i våtzone, men det blir dusjet i kabinett.

### Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Fliser må skiftes.

Fortsatt dusje i kabinett og unngå vannøl.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

# Tilstandsrapport

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har plastsluk med klemring. Badet har smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Begrenset tilgang til sluk, full inspeksjon ikke mulig.

### Tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring fra innebygget systerne.

### Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det mangler avløp fra systerne i vegg, eventuell lekkasjevann kan komme på avveie. Anbefaler at man monterer lekkasjestopper. Lekkasjestoppere registrer lekkasje, og stenger automatisk vanntilførselen fra skadestedet.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Ventilasjon

TG 1

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

## ETASJE1 > VASKEROM

### Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift: tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vaskerom har ikke vanntett gulv eller fall til sluk.

### Tiltak

- Det anbefales at badet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

**Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

## KJØKKEN

## ETASJE1 > KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 2

Innredning med malte profilerte fronter, benkeplater i laminat og integrerte hvitevarer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Svell /fuktskade på benkeplate og vindusforing ved oppvaskkum. Skade på oppvaskkum.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Skifte kum, utforing, vinduslist og benkeplater

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

### Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 1

Plastrør (rør i rør). besiktiget i rørskap.

### Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast.



Bilde viser kloakklufting avsluttet på loft.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Kloakklufting er avsluttet på kaldtloft. Har du ikke lufting vil du kunne oppleve at dette vakuemet gjør at vannlåser i sluk eller servant suges tomme når du trekker ned i toalettet.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Kloakklufting føres opp over tak og luftehatt monteres.

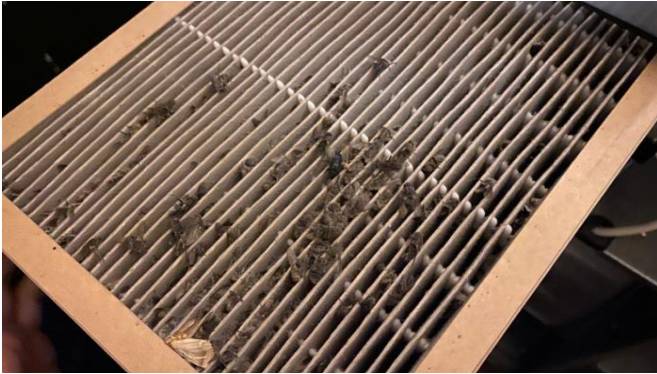
**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

! TG 2

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.



Bilde viser skittent filter i ventilasjonsanlegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mugg/fuktighet i filter i balansert ventilasjonsanlegg.

På befaringen ble det registrert skittent filter.

### Tiltak

- Filter på balansert ventilasjonsanlegg må skiftes.

Anbefaler årlig filterbytte i ventilasjonsanlegg.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Varmesentral

! TG 1

Thermia væske-til-vann-varmepumpe som henter energi fra nedgravde slanger i jorda, varmfordeling med vannbåren gulvvarme og radiatorer.

## Varmtvannstank

! TG 1

200 liters varmtvannstank fra 2008.

## Vannbåren varme

! TG 1

Varmefordeling med vannbåren gulvvarme og radiatorer.

## Elektrisk anlegg

! TG 3

Elektrisk anlegg med automatsikringer normal god standard for byggeår. Termisk skade på utestikkontakt (svimerke), denne må skiftes.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**2008**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Opplyst av eier.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Samsvarserklæringer fremvist.**
4. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?  
**2008**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser?  
**Nei**
6. Forekommer det 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder.  
**Ja Termisk skade på utestikkontakt (svimerke), denne må skiftes.**
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?  
**Ja**
9. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?  
**Nei**
10. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
11. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?  
**Nei**
12. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?  
**Ja**
13. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?  
**Ja**
14. Er kabelinnføringer og hull uttettet?  
**Nei**
15. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
16. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja**  
**Det vil være naturlig å kontrollere anlegget i forbindelse med utskifting av utekontakt.**

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

# Tilstandsrapport

## Branntekniske forhold

TG 0

Det ble ikke funnet avvik i forhold til slukkeutstyr eller røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

Eiendommen ligger i et område markert med Aktsomhet Marin Leire ifølge NVE sin kartportal.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Trykkavløp og kloakkpumpe. Avløpsrør av plast. Vannledning av plast (PEL).

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

TG 1

Byggegrunn av sprengsteinsfylling på morene/leirgrunn.

### Drenering

TG 1

Drenssystem med perforerte plastrør og takvann til tette plastrør.  
Drenssystem fra byggeår.

### Grunnmur og fundamenter

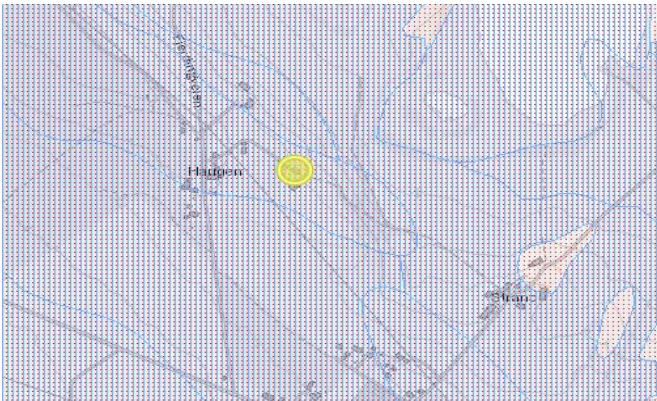
TG 1

Grunnmur i isolerte ringmurselementer.

### Terrengforhold

TG 2

Boligen ligger i svakt hellende terreng.



Skjerm bilde fra NVE sin kartportal

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje 2	125	110	15	Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad	Bod , Garderobe
Etasje1	125	120	5	Hall m/trapp , Kjøkken , Stue , Bad , Vaskerom , Soverom , Vindfang	Teknisk rom
<b>Sum</b>	<b>250</b>	<b>230</b>	<b>20</b>		

## Tegningsgrunnlag

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

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra gjeldende byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

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

Ja  Nei

Innglasset terrasse - innglassing er ikke byggemeldt eller godkjent. anbefaler nærmere undersøkelser.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
28.9.2021	Karsten Strand	Kunde	
	Karsten E. Strand	Takstmann	900 59 305

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3001 HALDEN	111	19		0	149425.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Fjerdingsveien 57

### Hjemmelshaver

Strand Karsten Elmer

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Rokke.

### Adkomstvei

Privat vei felles med nabo, delt vedlikeholdsansvar.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp med kloakkpumpe og trykkavløp

### Regulering

Kommuneplanens arealdel med formål LNF-område. Formål: landbruk, natur og friluftsliv.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen og beplantning. Gruset gårdsplass og belegningsstein i adkomst og uteplass.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
710 000	2001

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	23.08.2007	Fra kommunens byggesaksarkiv	Viste	0	Nei
Reguleringsplaner	30.09.2021	Fra kommunens kartløsning	Innhentet	0	Nei
Eier		På befaringen ga eier opplysninger om eiendommen.	Ingen	0	Nei
Grunnbokutskrift	28.09.2021	Seeiendom.no	Innhentet	0	Nei
Egenerklæring	04.10.2021	Fra megler	Innhentet	0	Nei
Samsvarserklæring		Samsvarserklæringer fra oppføring og senere oppgraderinger fremvist.	Viste	0	Nei



## TILSTANDSRAPPORTE NS AVGRENSNINGER

### STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller

alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

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

### Presiseringer

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 sokkeetasje) 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.

### 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

- 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.

#### PERSONVERN

Norsk takst, 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 [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

#### Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: [samtykke.vendu.no/VA6517](http://samtykke.vendu.no/VA6517)

#### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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