

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Biletveien 6, 1604 FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 208, bnr. 1122

Sum areal alle bygg: BRA: 280 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 12.08.2024

Rapportdato: 26.08.2024

Oppdragsnr.: 20043-1913

Referansennummer: MG1644

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Nesøen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Nedre Glomma Takst AS

Rapportansvarlig

Svein Nesøen

Uavhengig Takstingeniør

nesoeen@online.no

900 64 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig på to plan med kjeller under deler av huset (her er det ikke målbart areal pga. for liten takhøyde). Det er ikke tilgang til krypkjelleren så den er ikke sjekket. Det er også et uthus/anneks som er delvis innredet på eiendommen, det er ikke søkt om godkjenning av dette bygget som boenhet. Huset har en eldre standard. Taktekke med renner og beslag er sannsynligvis fra 1980 tallet, takstein er rengjort og impregnert 2014, også på uthuset/annekset i følge eier. Kledning er i noe varierende stand, noe råte hovedsakelig i gavl sør. Fem eldre enkle/doble vinduer, elles er det vinduer fra ca. 1994 til 2021 med tolags isolerglass. Kjøkken fra ca. 1994, dette har noen skader, eldre bad og vaskerom/toalettrom. Det har vært noe rotter på eiendommen tidligere men dette har ikke vært noe problem etter det ble gjort tiltak i følge eier.

Enebolig - Byggeår: 1899

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak, noe skjevheter. Blåst opp isolasjon på loftet og skråtak over inngang 2001 (ikke skråtaket på hoveddel). Under/påliggere til undertak. Loftet så tørt og greit ut under befaringen.

Under/påliggere til undertak. Betongtakstein, denne er over 30 år. Ble rengjort og impregnert 2014. Det har vært noen lekkasjer i overgang mellom hovedhus og svalgang tidligere som er beskrevet bra i egenmelding.

Renner og nedløp i stål. En luftehatt. Kransebeslag på piper. Stigetrinn og plating ved pipen.

Byggemåte er stående plank. Ingen isolering i vegger bortsett fra gavl sør som er etterisolert med ukjent tykkelse og det er blåst inn isolasjon i vegger utbygg gang i følge eier. Stående kledning, mye av denne er original. Gavl sør er kledd om, noe råte i denne veggen. Original kledning er i noe varierende stand men mye er bra.

Vinduer med tolags isolerglass fra ca. 1994 til 2021. Et dobbelt vindu på soverom/kontor. Fire små enkle/doble vinduer, disse er slitte, et sprukket glass.

Eldre inngangsdør med to glass inngang øst. Finert inngangsdør med to glass inngang gavl nord. Terrassedør i 2.et. med tolags isolerglass fra 2013 med tolags isolerglass, aluminiumsbeslått ute. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Terrasse ved inngang på ca. 12 m². Noe slitte terrassebord.

Balkong i gavl sør 2.et. på ca. 3 m². Rekkverk med stående panel/kledning. Slitte terrassebord. Sinkdekke under er ikke sjekket.

Betongtrapp ved inngang. noen skader i denne. Jernrekkverk på ene siden.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Panel/ malt panel, malt tapet, malerstrie og malte vegger. Fliser, teppe, parkett og bordgulver. Malt panel, takesplater og malte taker. Deler av overflater trenger oppussing.

Etasjeskille i tre. Stuegulver i 1.et. er etterisolert og det er delvis etterisolert i gulv yttergang og hall i følge eier. Noe skjevheter i deler av gulver.

Det er målt for radon 2009. Middelverdier var på 70-80 Bq/m² i stue og kontor/soverom. Tiltak anbefales når det er over 100 Bq/m³.

To teglsteinspiper. Hadde inspeksjon fra brannvesenet i dag, ingen pålegg. Feiluke på vaskerom/wc og i kjeller, den på vaskerommet står for nærmeste brennbar. Vedovn på soverom 2.et. Peisinnsetts i stue og klebersteinsovn i stue. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsteder.

Liten kjellerdel mot nord. Ikke målbar areal på grunn av for liten høyde. Kan lagres noe her. Noe rått.

Krypkjeller er ikke sjekket på grunn av manglende tilgang.

Tretrapp mellom etasjer, rekkverk på ene siden.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.et. Eldre bad. Trenger oppussing. Er ikke tett rundt sluk, har vært lekkasje før det ble installert kabinett. Respatexplater på vegger, belegg på gulv, malte plater i tak. Dusjkabinett, wc og innredning med vask. Sluk under kabinettet. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom/toalettrom 1.et. Dette er eldre enn 1997. Malerstrie på vegger, belegg på gulv, panel i tak. Wc, vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk i gulv. Litt fall på gulv. Ventilasjon i tak, mangler tilluft i dør. Prøvde å bore, sannsynligvis plankevegg bak sponplate på vaskerom siden.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Malerstrie på vegger, parkett på gulv (denne er slitt), malt tak. Hvit innredning fra 1994, denne har endel småskader. Oppvaskmaskin. Ventilator med avtrekk ut fra ca. 2018-2019. Noe fliser mellom over og underskaper. Laminat benkeplater, disse sveller litt i front noen steder.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør inne i kobber, noe i plast. Stoppekran ved inntak kjeller.

Avløpsrør inne i plast og soyl. Stakemuligheter fra sluk.

Varmtvannstank på ca. 200 liter i kjelleren fra 2017.

Naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

El.bil lader.

Sentralstøvsuger.

Luft til vann varmepumpe fra 2017.

Vannbåren gulvvarme i 2 stuer 1.et. fra 2010.

El.skabet står i bod 1.et. 63 amp hovedsikring, 16 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. 2 el.skap i bod/kott 2.et. 5 kurser i den ene, en kurs og overspenningsvern i det andre. Kurser er merket. Hadde enkel el.sjekk 2016, mangler ble utbedret. Eier har gjort noen mindre arbeider selv, rapporten graderer automatisk gradering 3 pga. dette.

Det blir satt inn nytt 6 kg brannslukningsapparat. Røykvarslere er i orden.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Hele huset står sannsynligvis på fjell. Huset virker stabilt.

Sannsynligvis ingen drenering.

Granittmur.

Vannledning fra ca. 1996 (plast), ny kloakk fra kjeller og ut til gjerde 1996, nytt fra gjerde og ut 2017 i følge eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

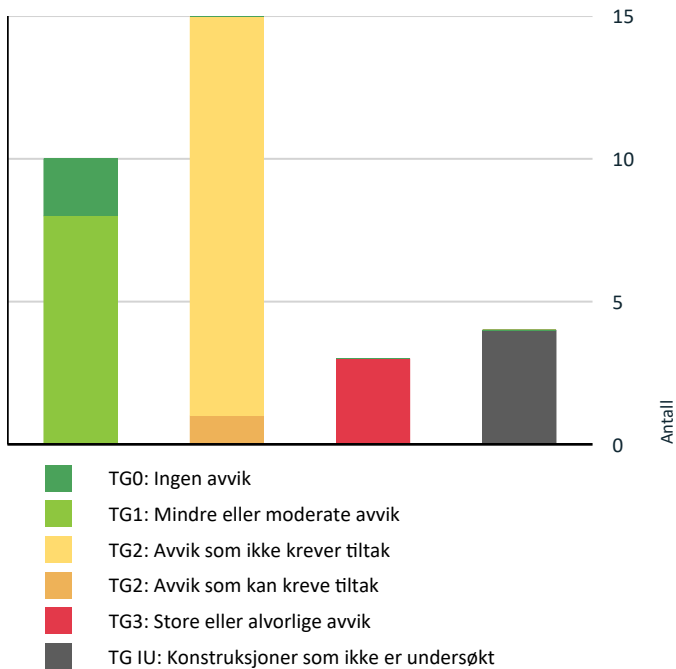
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus/anneks

- Det foreligger ikke tegninger

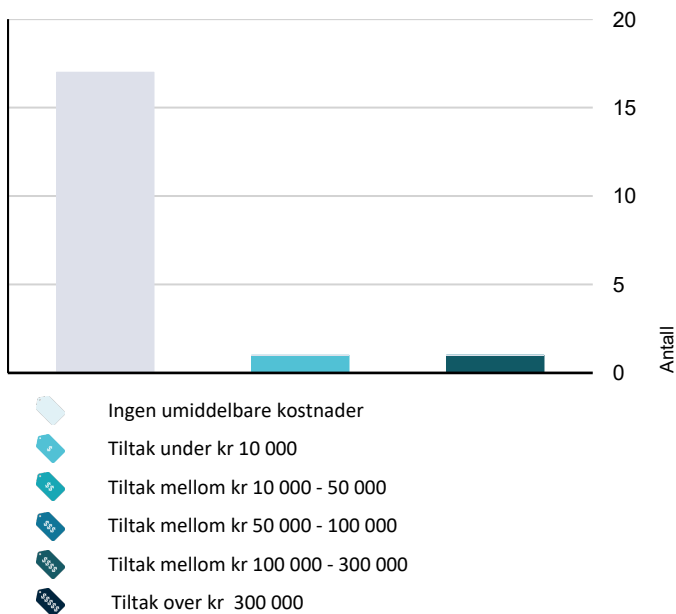
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOBIG



Byggeår
1899

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard

Eiendommen består av enebolig på to plan med kjeller under deler av huset (her er det ikke målbart areal pga. for liten takhøyde). Det er ikke tilgang til krypkjelleren så den er ikke sjekket. Det er også et uthus/anneks som er delvis innredet på eiendommen, det er ikke søkt om godkjenning av dette bygget som boenhet. Huset har en eldre standard.

Vedlikehold

Taktekke med renner og beslag er sannsynligvis fra 1980 tallet, takstein er rengjort og impregnert 2014, også på uthuset/annekset i følge eier. Kledning er i noe varierende stand, noe råte hovedsakelig i gavlsør. Fem eldre enkle/doble vinduer, elles er det vinduer fra ca. 1994 til 2021 med tolags isolerglass. Kjøkken fra ca. 1994, dette har noen skader, eldre bad og vaskerom/toalettrom. Det har vært noe rotter på eiendommen tidligere men dette har ikke vært noe problem etter det ble gjort tiltak i følge eier.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Inngangsparti er påbygd, ukjent når.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Under/påliggere til undertak. Betongtakstein, denne er over 30 år. Ble rengjort og impregnert 2014. Det har vært noen lekkasjer i overgang mellom hovedhus og svalgang tidligere som er beskrevet bra i egenmelding.

Vurdering av avvik:

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

Det har vært noen lekkasjer tidligere som er beskrevet bra i egenmelding.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål. En luftehatt. Kransebeslag på piper. Stigetrinn og plating ved pipen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Byggemåte er stående plank. Ingen isolering i vegger bortsett fra gavlsør som er etterisolert med ukjent tykkelse og det er blåst inn isolasjon i vegger utbygg gang i følge eier. Stående kledning, mye av denne er original. Gavlsør er kledd om, noe råte i denne veggen. Original kledning er i noe varierende stand men mye er bra.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte kledning etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak, noe skjevheter. Blåst opp isolasjon på loftet og skråtak over inngang 2001(ikke skråtaket på hoveddel). Under/påliggere til undertak. Loftet så tørt og greit ut under befaringen.

Det har vært noen lekkasjer i overgang mellom hovedhus og svalgang tidligere som er beskrevet bra i egenmelding.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe skjevheter i taket.

Det har vært noen lekkasjer tidligere som er beskrevet bra i egenmelding.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Holde øye med.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer med tolags isolerglass fra ca. 1994 til 2021. Et dobbelt vindu på soverom/kontor. Fire små enkle/doble vinduer, disse er slitte, et sprukket glass. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid på deler vinduer er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like, bytte etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Eldre inngangsdør med to glass inngang øst. Finert inngangsdør med to glass inngang gavl nord. Terrassedør i 2.et. med tolags isolerglass fra 2013 med tolags isolerglass, aluminiumsbeslått ute. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid på ytterdører er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like, bytte etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngang på ca. 12 m². Noe slitte terrassebord.

Balkong i gavl sør 2.et. på ca. 3 m². Rekkverk med stående panel/kledning. Slitte terrassebord. Sinkdekke under er ikke sjekket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe slitte terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like, bytte etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp ved inngang. noen skader i denne. Jernrekkverk på ene siden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen skader i betongtrappen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ordne etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Panel/ malt panel, malt tapet, malerstrie og malte vegger. Fliser, teppe, parkett og bordgulver. Malt panel, takesplater og malte taker. Deler av overflater trenger oppussing.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deler av overflater trenger oppussing.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pusse opp etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Stuegulver i 1.et. er etterisolert og det er delvis etterisolert i gulv yttergang og hall i følge eier. Noe skjevheter i deler av gulver.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe skjevheter i deler av gulver.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Det er målt for radon 2009. Middelverdier var på 70-80 Bq/m² i stue og kontor/soverom. Tiltak anbefales når det er over 100 Bq/m³.

TG 2 Pipe og ildsted

To teglsteinspiper. Hadde inspeksjon fra brannvesenet i dag, ingen pålegg. Feieluke på vaskerom/wc og i kjeller, den på vaskerommet står for nærme brennbart. Vedovn på soverom 2.et. Peisinnstans i stue og klebersteinsovn i stue. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsteder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Feieluke på vaskerom/wc står for nærme brennbart, skal være minst 30 cm.

Over halvparten av forventet levetid på pipe er overskredet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Ordne med avstand fra feieluke. Kan konferere med feier om dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Liten kjellerdel mot nord. Ikke målbart areal på grunn av for liten høyde. Kan lagres noe her. Noe rått.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe rått.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde øye med.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kryp Kjeller

Kryp kjeller er ikke sjekket på grunn av manglende tilgang.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryptjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper

Tretrapp mellom etasjer, rekkverk på ene siden.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Eldre bad. Trenger oppussing. Er ikke tett rundt sluk, har vært lekkasje før det ble installert kabinett.

Respatexplater på vegger, beleg på gulv, malte plater i tak. Dusjkabinett, wc og innredning med vask. Sluk under kabinettet. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTRUM

Generell

Dette er eldre enn 1997. Malerstriep på vegger, beleg på gulv, panel i tak. Wc, vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk i gulv. Litt fall på gulv. Ventilasjon i tak, mangler tilluft i dør. Prøvde å bore, sannsynligvis plankevegg bak sponplate på vaskerom siden.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres visst det skal tåle dagen krav men det kan fortsatt brukes som det har blitt brukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTRUM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Prøvde å bore, sannsynligvis plankevegg bak sponplate på vaskerom siden.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Malerstriep på vegger, parkett på gulv (denne er slitt), malt tak. Hvit innredning fra 1994, denne har endel småskader. Oppvaskmaskin. Ventilator med avtrekk ut. Noe fliser mellom over og underskaper. Laminat benkeplater, disse sveller litt i front noen steder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulv må ordnes. Innredningen har endel småskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pusse opp etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Tilstandsrapport

Ventilator med avtrekk ut fra ca. 2018-2019 i følg eier.

Vannbåren gulvvarme i 2 stuer 1.et. fra 2010.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør inne i kobber, noe i plast. Stoppekran ved inntak kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre rør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør inne i plast og soyl. Stakemuligheter fra sluk.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre rør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter i kjelleren fra 2017.

! TG 1 Andre installasjoner

El.bil lader.

Sentralstøvsuger.

Luft til vann varmepumpe fra 2017.

! TG 1 Vannbåren varme

! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

El.skapet står i bod 1.et. 63 amp hovedsikring, 16 kurser.

Automatsikringer med jordfeilbrytere. 2 el.skap i bod/kott 2.et. 5 kurser i den ene, en kurs og overspenningsvern i det andre. Kurser er merket. Hadde enkel el.sjekk 2016, mangler ble utbedret. Eier har gjort noen mindre arbeider selv, rapporten graderer automatisk gradering 3 pga. dette.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Eier har gjort noen mindre arbeider selv,
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

Tilstandsrapport

Ja

10. 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 **Jeg anbefaler at fagmann sjekker el.anlegget.**

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det blir satt inn nytt 6 kg brannslukningsapparat. Røykvarslere er i orden.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Hele huset står sannsynligvis på fjell. Huset virker stabilt.

! TG IU Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Sannsynligvis ingen drenering.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Granittmur.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledning fra ca. 1996 (plast), ny kloakk fra kjeller og ut til gjerde 1996, nytt fra gjerde og ut 2017 i følge eier.

Bygninger på eiendommen

Uthus/anneks



Anvendelse

Byggeår

1899

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. Uthuset har alltid inneholdt boligrom ("hybel") og innlagt vann i følge eier. Boligrom ble utvidet med lite bad, kjøkkenbenk og sovealkove i 1996. det ble ikke søkt om godkjenning av ominnredning av uthuset. Granittmur. Betongtakstein til taktekke, denne ble rengjort og impregnert sammen med huset i følge eier. Stående trekledning, denne er i varierende stand, endel er dårlig. Malt inngangsdør. Vinduer med tolags isolerglass fra ca. 1996, et eldre vindu. Teglsteinspipen er revet over tak. Treplattning i 1.et. på ca. 10 m² og en terrasse på ca. 12 m². Innredet rom med kjøkken og bad på ca. 23 m² tilsammen. Hvit kjøkkeninnredning med ventilator. 55 liters varmtvannstank i kjøkkenbenk. På badet er det dusjkabinett, wc, og vask. Vann frem til bygget har frosset om vinteren tidligere, det er lagt varmekabel i isolasjonsstrømpe langs vannledningen slik at man kan holde vannledningen åpen når det er kaldt i følge eier. Ellers i 1.et. er det et rom med bakerovn som ikke lenger er i bruk, pipen er revet over tak. Det er også en bod i 1.et. Et stort rom i 2.et.

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

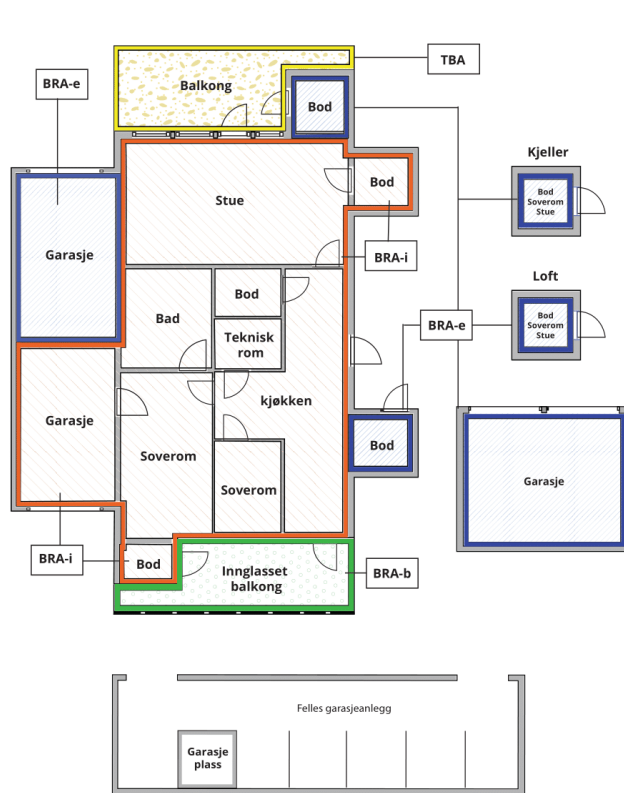
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	98			98	12
2. Etasje	88			88	3
SUM	186				15
SUM BRA	186				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang øst, Gang nord, Hall , Kjøkken , Vaskerom/toalettrom, Stue , Stue 2, Soverom/kontor, Bod		
2. Etasje	Oppgang, Hall/stue, Bad, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Alkove , Alkove 2		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar: Dette er et eldre hus som ikke oppfyller krav etter dagens forskrifter.

Uthus/anneks

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		45		45	22
2. Etasje		49		49	
SUM		94			22
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Innredet rom med kjøkken, Bad, Bod, Bod 2, Oppgang til 2.et.	
2. Etasje		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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	173	13
Uthus/anneks	0	94

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2024	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Kjell Ingar Bjørnstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	208	1122		0	734.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bilettveien 6

Hjemmelshaver

Bjørnstad Kjell Ingar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde. Kort vei til barnehage, skole, butikk, jernbane og de fleste nødvendigheter. Bussforbindelse til Fredrikstad sentrum. Gangavstand til Fredrikstad sentrum. Fine turområder.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Dette er ikke sjekket.

Om tomten

Asfalter gårdsplass, dette er noe ujevnt. Gruset parkeringsplass mot vest. Plen, bukser, trær.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.08.2024		Gjennomgått	13	Nei
Norges Eiendommer	12.08.2024		Gjennomgått	5	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MG1644>

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