

Tilstandsrapport

📍 Trondalssvingen 11, 1621 GRESSVIK

📖 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 50, bnr. 344

Markedsverdi

11 250 000

Areal (BRA): Enebolig 220 m²



Befaringsdato: 25.07.2023

Rapportdato: 18.08.2023

Oppdragsnr.: 20247-1468

Referansenummer: JQ1489

Autorisert foretak: Boligconsult Takst AS



Gyldig rapport
18.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Rapportansvarlig

Arnstein Mathisen

boligconsult.no@gmail.com

900 34 021

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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 BYGNINGSELEN 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger på Trondalen (Gressvik), og i enden av en blindvei.
Tomten har gode solforhold, og ligger i skrånende terreng.
Boligen har en praktisk inndeling over to plan, og det er skråhimling i første etasje, samt hybel i underetasjen.
Hybelen har egen inngang.
Boligen fremstår som moderne, og er generelt godt vedlikeholdt.

Enebolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekkt med flat betongtakstein.
Taksteinen har ingen synlige skader.
Det er montert nedløp og takrenner i sink.
Disse er fra byggeår.
Ytterveggene har stående kledning i malmfuru, samt noe fasadeplater og liggende kledning.
Fasadene er generelt godt vedlikeholdt.
Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak.
Tilstand i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert, og det er heller ikke satt TG for dette.
Det er skråhimling innvendig i boligens første etasje.
Vinduene har malte trerammer innvendig og tre-lags glass.
Eier opplyser at vinduene har aluminium i rammene utvendig.
Ingen skader er observert.
Malte ytterdører med glassfelt.
Dørene er godt vedlikeholdt.
Balkongen i trekonstruksjon.
Det er montert rekkverk i glass.
Det er stor platting i betong utenfor første etasje, samt en utenfor hybelen i underetasjen.
Betongtrapp med delvis glassrekkverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har tilnærmet ingen bruksslitasje.
Etasjeskille er utført i elementer av lydplank (eiers opplysning).
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.
Målt i stue/kjøkken i begge etasjer.
Det er fremlagt bilder av montert radonsperre, og eier bekrefter at denne er fagmessig utført.
I tillegg opplyser eier at det er montert radonbrønn.
Det er montert vedovn i stuen.
Det er stålppe.
Det ble ikke observert fukt i ytterveggenes svill på befaringen, men dette kan ikke garanteres, da dreneringen er en lukket konstruksjon og kan ha påvirkning for de ytre påkjenningene på ytterveggene.
Måling er foretatt ved hulltaking.
Lakkert trapp i eik, og tette trinn.
Innvendige hvite dører med hvitmalte karmen og rette kantprofiler.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.
Det er kun foretatt stikkkontroll på funksjon av dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Det er fliser på gulvet, og malte plater på veggene.
Det er gulvvarme.
Vaskerommet har uttak fir vaskemaskin, menk med utslagsvask og sluk i gulv.
Overflater bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på overflatene.
Det er montert downlight i himlingen.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Gulvet har fall til sluk.
Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Det er fremvist dokumentasjon på uavhengig kontroll.
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Beskrivelse av eiendommen

Innredningen er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.
Det er balansert ventilasjon med tilluft til rommet.

Det ble boret 73 mm hull, og ikke observert fukt i veggen.

Bad hybel.

Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, dusjnise, vegghengt klosett, uttak for vaskemaskin og balansert avtrekk.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Det er montert downlight i himlingen.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Det er tilfredsstillende fall til sluk.
Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Det er fremvist dokumentasjon på membran, uavhengig kontroll.
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.
Det er balansert ventilasjon med tilluft til rommet.

Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke observert fukt i veggen.

Bad

Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, dusjhjørne, vegghengt klosett og balansert ventilasjon.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Himlingen har montert downlight.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Det er tilfredsstillende fall i dusjsone.
Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Det er fremvist dokumentasjon på membran, uavhengig kontroll.
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.
Det er balansert ventilasjon med tilluft til

rommet.

Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke observert fukt i veggen.

Bad

Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, dusjhjørne, vegghengt klosett, badekar og balansert avtrekk.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Det er tilfredsstillende fall til sluk.
Dusjnisen har nedsenket gulv.
Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Det er fremvist dokumentasjon på membran, uavhengig kontroll.
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.
Det er balansert ventilasjon med tilluft til rommet.

Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke observert fukt i veggen.

KJØKKEN

Innredningen har malte skapfronter i glatt utførelse, og laminert benkeplate.
Innredningen har integrert hvitevarer.
Det er fliser på veggene mellom over- og underskapene.
Det er åpen planløsning til stuen.
Innredningen har malte skapfronter i glatt utførelse, og benkeplate i antatt komposit/stein.
Innredningen har integrerte hvitevarer.
Det er fliser på veggene mellom over- og underskapene.
Det er åpen planløsning til stuen.
Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.
Nedfelt i benkeplaten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
TG er kun basert på alder og synlige rør.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.
TG er kun basert på alder.
Boligen har balansert ventilasjon fra byggeår.
Hovedenheten er plassert i tekniskrom.
Skjulte rør er ikke inspisert, og tilstandsvurdert.
Eget balansert anlegg i hybelen.
Varmtvannstanken er plassert i det tekniske rommet, og er på 300 liter.
Berederen er fra byggeår, og har avrenning til sluk.
Eier opplyser at det er vannbåren varme i alle gulv, og at det er bergvarme.
I elskapet er det:
Automatsikringer, 63 amp hovedsikring og 24 kurser.
Eget elskap i hybel, men uten måler. 13 kurser.
Det er montert 6 kg brannslukningsapparat i boligen.
Apparatet er ikke funksjonstestet.
Boligen har røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det antas at boligen er oppført på fjellgrunn og oppfylte steinmasser.
TGIU
Dreneringen er en lukket konstruksjon, og er ikke sjekket under bakkenivå.
TG er kun basert på en visuell besiktigelse og alder på dreneringen.
Eier opplyser at boligen er oppført på grunnmur i Thermomur.
Grunnmuren er utført i underetasjen, eiers opplysning.
Det er oppført en betongmur.
Muren er en del av trappen til underetasjen.
Boligen ligger i skrånende terreng, men det er også flate partier.
Det er gruset gårdsplass og betongplattinger.
Tomten har noe kupert terreng.
VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.
Det antas at det er VA ledninger av plast, noe som var vanlig å bruke på byggetidspunktet.
TG er kun basert på alder.

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	220 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	220 m ²
Totalpris	11 250 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	113	108	5
Underetasje	107	93	14
Sum	220	201	19

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 11 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

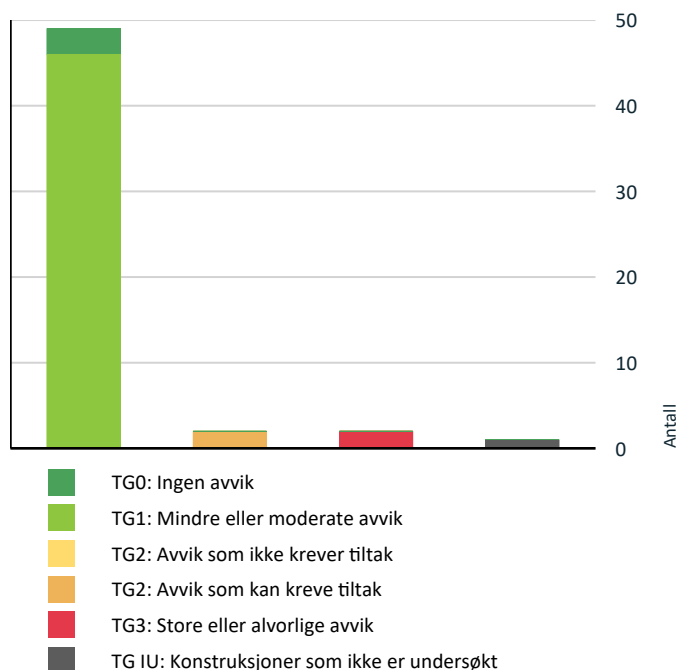
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

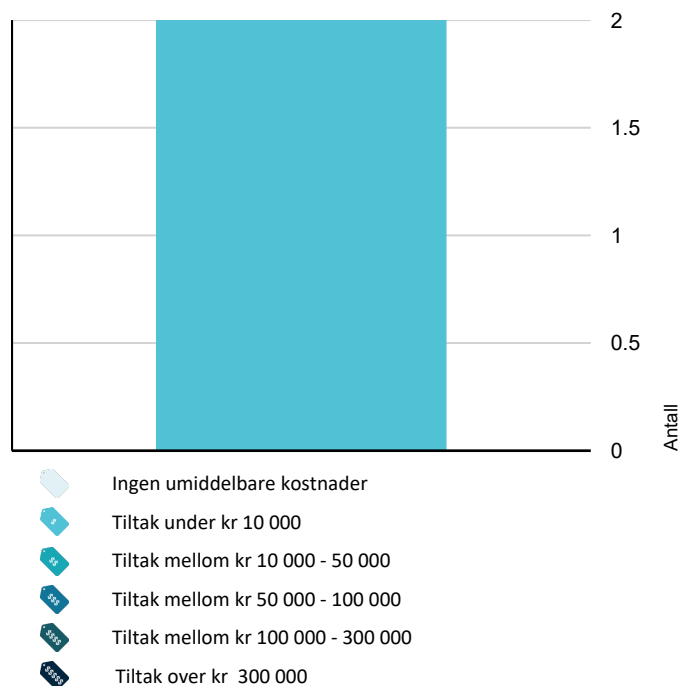
Sammendrag av boligens tilstand

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



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Deler av trappen mangler rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er ikke montert tilfredsstillende rekkverk ovenpå muren.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.



Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken hybel

[Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2019

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Yttertaket er tekket med flat betongtakstein.
Taksteinen har ingen synlige skader.



Nedløp og beslag

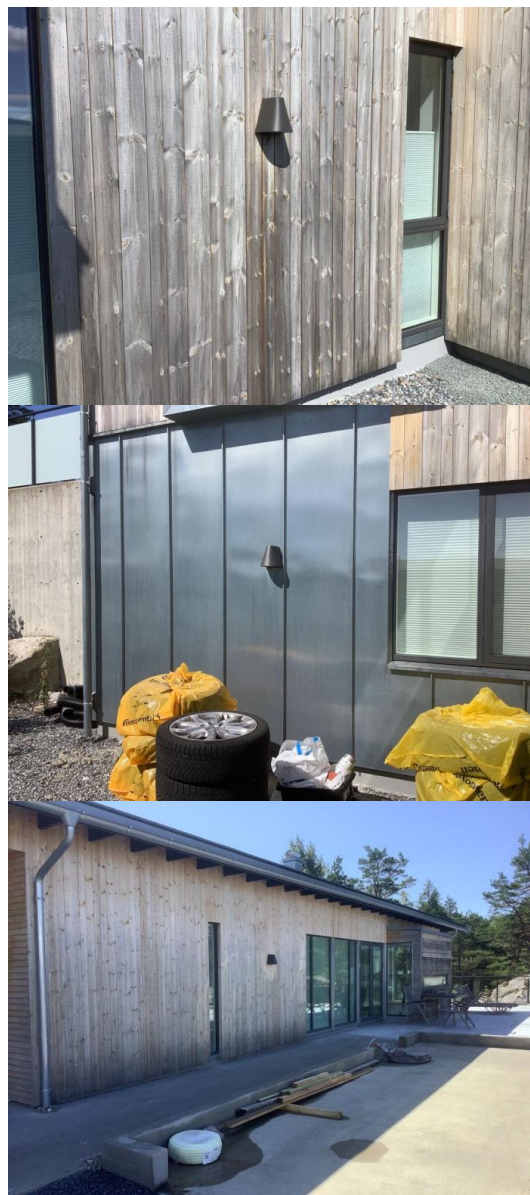
! TG 1

Det er montert nedløp og takrenner i sink.
Disse er fra byggeår.

Veggkonstruksjon

! TG 1

Ytterveggene har stående kledning, samt noe fasadeplater og liggende kledning.
Fasadene er generelt godt vedlikeholdt.
Eier opplyser at kledningen er av malmfuru.



Takkonstruksjon/Loft

! TG IU

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak.
Tilstand i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert, og det er heller ikke satt TG for dette.
Det er skråhimling innvendig i boligens første etasje.

Tilstandsrapport

Vinduer

! TG 1

Vinduene har malte trerammer innvendig og tre-lags glass. Eier opplyser at vinduene har aluminium i rammene utvendig. Ingen skader er observert.



Dører

! TG 1

Malte ytterdører med glassfelt. Dørene er godt vedlikeholdt.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 1

Balkongen i trekonstruksjon. Det er montert rekkverk i glass. Det er stor platting i betong utenfor første etasje, samt en utenfor hybelen i underetasjen.

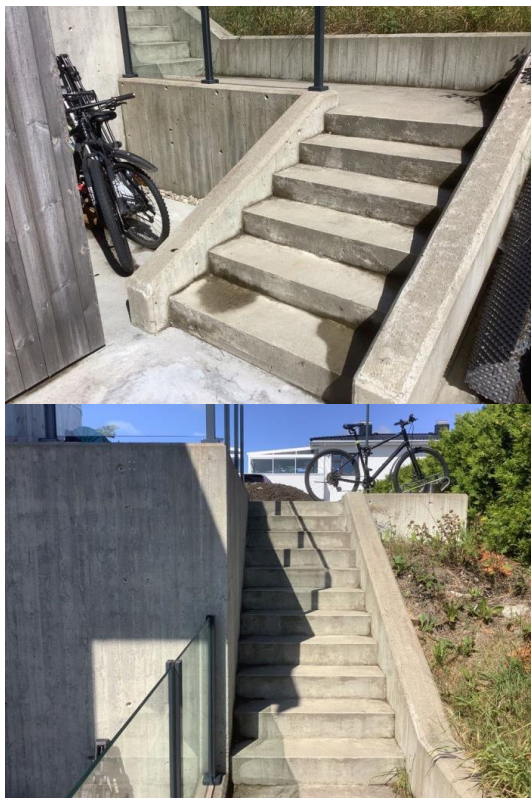


Tilstandsrapport

Utvendige trapper

! TG 3

Betongtrapp med delvis glassrekkverk.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Deler av trappen mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

Overflater

! TG 1

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har tilnærmet ingen bruksslitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Etasjeskille er utført i elementer av lydplank (eiers opplysning). Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.

Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.

Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Målt i stue/kjøkken i begge etasjer.

Radon

! TG 0

Det er fremlagt bilder av montert radonsperre, og eier bekrefter at denne er fagmessig utført.

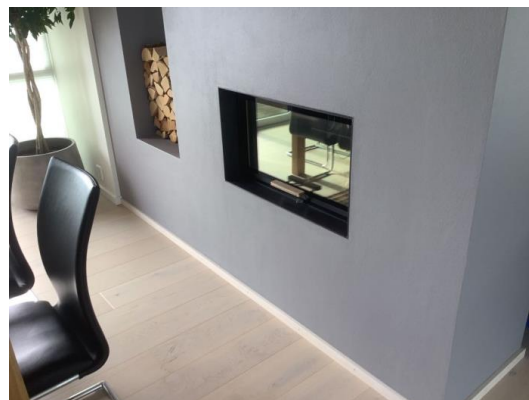
I tillegg opplyser eier at det er montert radonbrønn.

Pipe og ildsted

! TG 2

Det er montert vedovn i stuen.

Det er stålpipe.



Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

! TG 1

Det ble ikke observert fukt i ytterveggs svill på befaringen, men dette kan ikke garanteres, da dreneringen er en lukket konstruksjon og kan ha påvirkning for de ytre påkjenningene på ytterveggene. Måling er foretatt ved hulltaking.



Innvendige trapper

! TG 1

Lakkert trapp i eik, og tette trinn.



Det mangler rekkverk.

Innvendige dører

! TG 1

Innvendige hvite dører med hvitmalte karmen og rette kantprofiler. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme. Det er kun foretatt stikkkontroll på funksjon av dører.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD HYBEL.

Generell

Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme. Badet har baderomsinnredning, dusjnise, vegghengt klosett, uttak for vaskemaskin og balansert avtrekk.



Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

! TG 1

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Det er montert downlight i himlingen.

Overflater Gulv

! TG 1

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Det er tilfredsstillende fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Det er fremvist dokumentasjon på membran, uavhengig kontroll.
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.



Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

Ventilasjon

! TG 1

Det er balansert ventilasjon med tilluft til rommet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke observert fukt i veggen.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Generell

Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme. Badet har baderomsinnredning, dusjhjørne, vegghengt klosett, badekar og balansert avtrekk.



Overflater vegger og himling

! TG 1

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.

Overflater Gulv

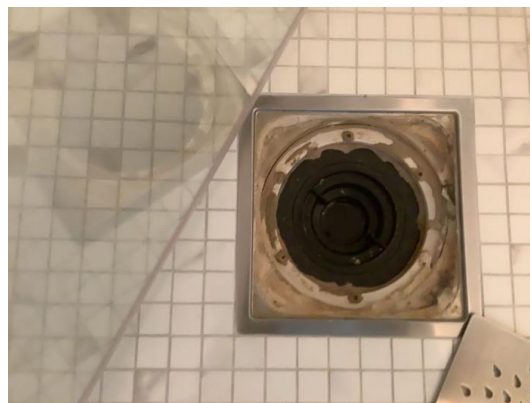
! TG 1

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Det er tilfredsstillende fall til sluk.
Dusjnisen har nedsenket gulv.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Det er fremvist dokumentasjon på membran, uavhengig kontroll.
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.



Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

Ventilasjon

! TG 1

Det er balansert ventilasjon med tilluft til rommet.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke observert fukt i vegg.



Overflater vegger og himling

! TG 1

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Himlingen har montert downlight.

Overflater Gulv

! TG 1

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Det er tilfredsstillende fall i dusjsonen.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Det er fremvist dokumentasjon på membran, uavhengig kontroll.
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.



Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

Ventilasjon

! TG 1

Det er balansert ventilasjon med tilluft til rommet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke observert fukt i vegg.

1. ETASJE > BAD

Generell

Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, dusjhjørne, vegghengt klosett og balansert ventilasjon.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Det er fliser på gulvet, og malte plater på veggene.

Det er gulvvarme.

Vaskerommet har uttak for vaskemaskin, menk med utslagsvask og sluk i gulv.



Overflater vegger og himling

! TG 1

Overflater bak innredninger er ikke sjekket.

Det er ikke observert skader på overflatene.

Det er montert downlight i himlingen.

Overflater Gulv

! TG 1

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.

Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.

Gulvet har fall til sluk.

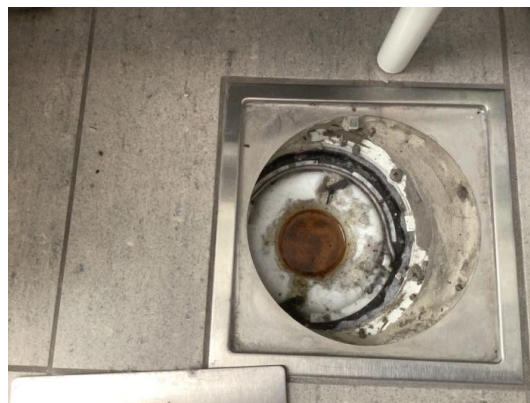
Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.

Det er fremvist dokumentasjon på uavhengig kontroll.

Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.



Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Innredningen er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

Ventilasjon

! TG 1

Det er balansert ventilasjon med tilluft til rommet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Det ble boret 73 mm hull, og ikke observert fukt i veggene.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

Overflater og innredning

TG 1

Innredningen har malte skapfronter i glatt utførelse, og laminert benkeplate.

Innredningen har integrerte hvitevarer.

Det er fliser på veggene mellom over- og underskapene.

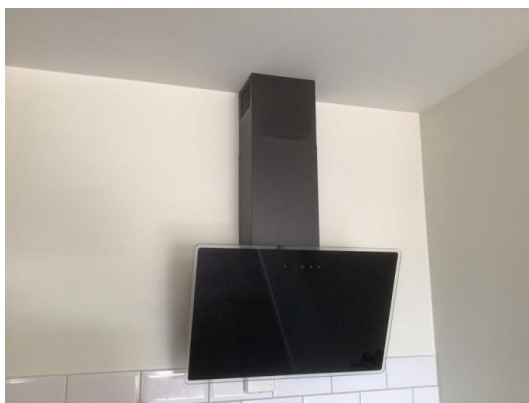
Det er åpen planløsning til stuen.



Avtrekk

TG 2

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.



Vurdering av avvik:

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Innredningen har malte skapfronter i glatt utførelse, og benkeplate i antatt kompositt/stein.

Innredningen har integrerte hvitevarer.

Det er fliser på veggene mellom over- og underskapene.

Det er åpen planløsning til stuen.



Avtrekk

TG 1

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

Nedfelt i benkeplaten.

Eier opplyser at avtrekket er ført ut.

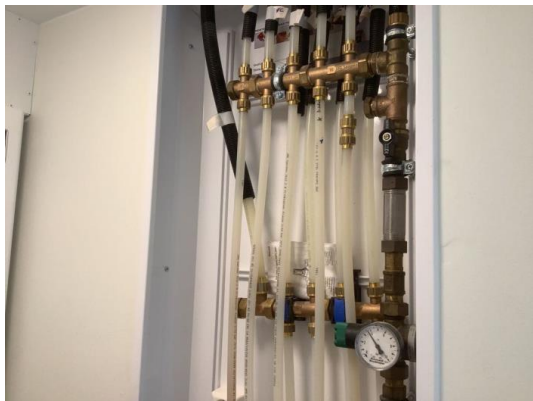
TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

! TG 1

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
TG er kun basert på alder og synlige rør.



Avløpsrør

! TG 1

Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.
TG er kun basert på alder.

Ventilasjon

! TG 1

Boligen har balansert ventilasjon fra byggeår.
Hovedenheten er plassert i tekniskrom.
Skjulte rør er ikke inspisert, og tilstandsvurdert.
Eget balansert anlegg i hybelen.



Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannstanken er plassert i det tekniske rommet, og er på 300 liter.
Berederen er fra byggeår, og har avrenning til sluk.



Vannbåren varme

! TG 1

Eier opplyser at det er vannbåren varme i alle gulv, og at det er bergvarme.



1. etg.



1. etg.

Elektrisk anlegg

! TG 1

Tilstandsrapport

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.

I elskapet er det:

Automatsikringer, 63 amp hovedsikring og 24 kurser.

Eget elskap i hybel, men uten måler. 13 kurser.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2019 Eier opplyser at det ikke er foretatt oppdateringer etter byggeår.

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

Ja Eiersopplysning.

4. 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

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

9. 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

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

Ja

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

Nei



Elskap i hybel.

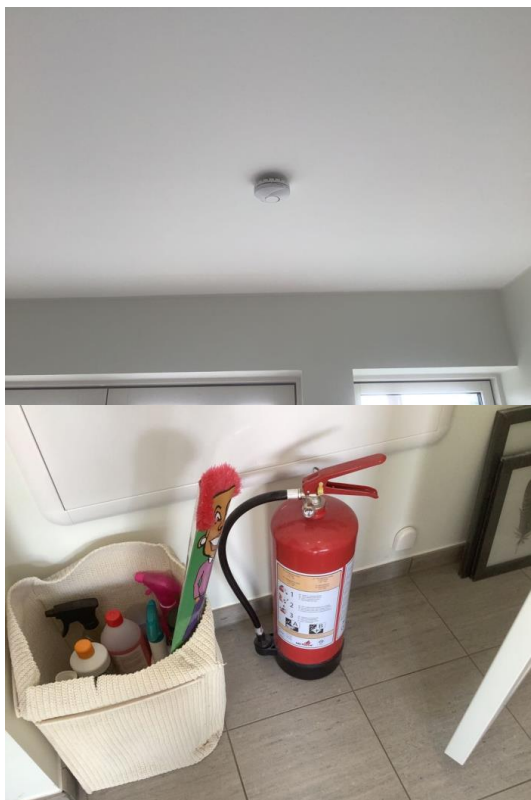
Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

! TG 0

Det er montert 6 kg brannslukningsapparat i boligen.
Apparatet er ikke funksjonstestet.
Boligen har røykvarsler.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det antas at boligen er oppført på fjellgrunn og oppfylte steinmasser.
TGIU

Drenering

! TG 1

Dreneringen er en lukket konstruksjon, og er ikke sjekket under bakkenivå.
TG er kun basert på en visuell besiktigelse og alder på dreneringen.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Eier opplyser at boligen er oppført på grunnmur i Thermomur.
Grunnmuren er utført i underetasjen, eiers opplysning.

Forstøtningsmurer

! TG 3

Det er oppført en betongmur.
Muren er en del av trappen til underetasjen.



Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er ikke montert tilfredsstillende rekkverk ovenpå muren.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Terrengforhold

! TG 0

Boligen ligger i skrånende terreng, men det er også flate partier.
Det er gruset gårdsplass og betongplattinger.
Tomten har noe kupert terreng.



Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.
Det antas at det er VA ledninger av plast, noe som var vanlig å bruke
på byggetidspunktet.
TG er kun basert på alder.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

220 m²/201 m²

Enebolig: 2 Vindfang, 2 Stue/kjøkken, Vaskerom, 3 Bad, 4 Soverom, 2 Garderobe, Stue, Teknisk rom, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 11 250 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 11 250 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

11 250 000

Konklusjon markedsverdi

11 250 000

Markedsvurdering

Det er få sammenlignbare salg av denne type boliger i området.

Beregninger

Årlige kostnader

Årlige kostnader er ikke oppgitt.	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	0

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 170 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	7 730 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 7 730 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	3 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	3 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	11 250 000
--	------------	-------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	113	108	5	Vindfang , Stue/kjøkken , Vaskerom , Bad , Soverom	Garderobe
Underetasje	107	93	14	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Bad hybel., Stue , Stue/kjøkken hybel, Vindfang	Garderobe , Teknisk rom , Bod , Bod 2
Sum	220	201	19		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.7.2023	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3004 FREDRIKSTAD	50	344		0	686.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Trondalssvingen 11

Hjemmelshaver

Lundblad Tom Christian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et nyere boligfelt på Trondalen (Gressvik).
Tomten ligger høyt i terrenget, samt i en blindvei, og har gode solforhold.
Det er ca 5 bilkjøring til Gressvik sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

I hht opplysninger fra Fredrikstad kommune, ligger eiendommen i et område som er regulert for boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass. Noe av tomten har naturlig terreng.
Tomten er skrånende, men har også flate partier.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
700 000	2018	Skifteoppgjør ved samlivsbrudd

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger 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 person-opplysninger 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/personvernerklæring/

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/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/JQ1489>

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