

Tilstandsrapport

📍 Snorresvei 13 B, 1671 KRÅKERØY

📖 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 423, bnr. 152, snr. 2

Markedsverdi

6 700 000

Areal (BRA): Del av tomannsbolig 132 m², Carport med bod. 6 m²



Befaringsdato: 11.01.2023

Rapportdato: 23.01.2023

Oppdragsnr.: 20043-1384

Referansenummer: ZA2240

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Neseøen



Gyldig rapport
23.01.2023

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.

Nedre Glomma Takst AS

Svein Nesøen
Uavhengig Takstingeniør
23.01.2023 | ROLVSØY

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
900 64 180

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 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 BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsgbygg 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

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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 består av del av tomannsbolig på 3 plan og carport med bod. Huset har en bra standard. To fliselagte bad, det i 1.et. er nytt 2019-20, det i u.et. er nytt ca. 2018, det foreligger ingen dokumentasjon på disse. Kjøkken er nytt 2019-20. Vannbåren gulvvarme i 1.et. og i u.et. samt i stue 2.et. i følge eier. Balkong i 1 og 2.et. den i 1.et. er rehabilitert ca. 2016 av tidligere eier etter en vannskade. Skiferlagt uteplass i u.et.

Soverom i 2.et. er påbygd ca. 2016. Endel nye laminatgulver og mye overflater er pusset opp fra 2016 og fremover. Jeg fant ingen store mangler under befaringen. Gradering i rapporten er stort sett normal slitasje ut fra alder.

Del av tomannsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Nesten flatt tak. Konstruksjon er innelukket så den er ikke sjekket.

Papp til taktekke. Ukjent alder på denne.

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. En luftehatt.

Byggemåte skal være 30 cm isoblokk og noe vanlig bindingsverk. Bindingsverksvegger skal etter byggemåte skal være isolert med 15 cm mineralull. Liggende kledning på trevegger, murvegger er pusset.

Aluminiumsvinduer med tolags isolerglass. Malt inngangsdør med sidefelt, tre lags isolerglass i dør og tolags isolerglass i sidefelt. Stor skyvedør i aluminium i stue, tolags isolerglass. Enkel terrassedør i 2, aluminium med tolags isolerglass, det samme i u.et. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Fliselagt uteplass i nedkant på ca. 24 m2. Noen skader i fliser ytterkanter.

Balkong ut for stuen i 1.et. på ca. 6 m2, rekkverk med liggende lekter. Markise på det meste, duk på denne er ikke sjekket.

Fliselagt balkong i 2 etasje på ca. 17 m2. Murkant rundt med beslag på toppen. Stor markise, duken på denne er ikke sjekket. OBS. Åpning i rekkverk må sikres, her kan barn kripe ut. Balkongen ble utbedret etter en vannlekkasje ned til stuen under ca. 2016 av tidligere eier (to eiere tilbake i tid). Fliser ble tatt opp. Det ble brukt membran før det ble lagt nye fliser og deler av balkongen ble bygd inn til det som er soverom nå i følge tidligere eier.

Fliselagt trapp ved inngang. Sprukken flis i ytterkant.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Stort sett malte vegger og taker. Laminat, fliser og belegg på gulver.

Sprekker opp litt mellom vegg og tak 2.et.

Noe bom (tomrom under) på fliser i hall u.et.

Elementer i etasjeskille, betongdekke i u.et. jeg oppdaget ingen vesentlige skjevheter under befaringen.

Det er satt opp radon avtrekk, denne trenger vedlikehold (noe ulyd i denne).

Elementpipe. Ingen oven tilkoblet.

Jeg oppdaget ingen unormal fukt i u.et. under befaringen. Det ble boret hull i nedkant yttervegg under trapp, ingen unormal fukt i bakkant vegg der.

Tretrapp mellom etasjer, rekkverk på ene siden.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad 1.et. er nytt 2019-20. Det er tidligere eier som har gjort dette, han skal være fagmann etter opplysninger jeg fikk. Det foreligger ingen dokumentasjon. Mikrosement på vegger og gulv, malt tak. Badekar, veggklosset med synlig avrenning og innredning med vask. Plasts luk i gulv med synlig membran samt synlig membran på terskel til dør. Bra fall på gulv. Vannbåren gulvvarme. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Ikke mulig og bore her.

Bad u.et. Dette badet skal være pusset opp 2018 av tidligere eier (to eiere tilbake i tid). Det foreligger ingen dokumentasjon. Det skal være lagt nye fliser oppe på gamle fliser med membran i mellom i følge opplysninger som tidligere eier (to eiere tilbake i tid) har opplyst. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Noe bom (tomrom under) på noen gulvfliser. Dusj, veggklosset uten synlig avrenning, og innredning med vask. Plasts luk i dusj, ikke mulig å sjekke membran i dette. Greit fall på gulv. Vannbåren gulvvarme. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Ikke mulig å bore her.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Malte vegger og tak, laminat på gulv. Kvik kjøkken fra 2019-20. Integrert induksjon platetopp, stekeovn, og oppvaskmaskin. Mikrosement på benkeplater. Ventilator med mekanisk avtrekk. Åpent mot stue.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør innvendig i plast (rør i rør). Fordelerskap med avrenning på teknisk rom. Stoppekran ved inntak.
Avløpsrør innvendig i plast. Stakemuligheter fra sluk.
Varmtvannstank på 300 liter i teknisk rom. Det er sluk her.

Naturlig ventilasjon. Trenger ventilasjon på soverom 2.et.

Utelys på foteselle.
Varmepumpe fra 2022.
Div. garderober med skyvedører.
Solavskjerming av et soverom og tv-stue.
To markiser, den største er elektrisk med fjernkontroll. Duk på disse er ikke sjekket.
Vannbåren gulvvarme i 1.et. og u.et. samt stue 2.et. i følge eier.

El.skapet står i bod/teknisk rom u.et. 63 amp hovedsikring, 15 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Eiere har samsvarserklæring på arbeider som er utført i deres eiertid.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Hele huset står sannsynligvis på fjell og steinfylling til fjell. Huset virker stabilt.
Det er sannsynligvis lagt ned drenering på vanlig måte.
Det skal være mur av 30 cm isoblokker.

Kommunal vann og kloakk. Originale rør fra huset og ut. Felles vedlikehold på pumpestasjon sammen med tre andre.

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	138 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	132 m ²
Totalpris	6 700 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Del av tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	50	50	0
2. Etasje	32	32	0
Underetasje	50	47	3
Sum	132	129	3
Carport med bod.			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	6	0	6
Sum	6	0	6

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

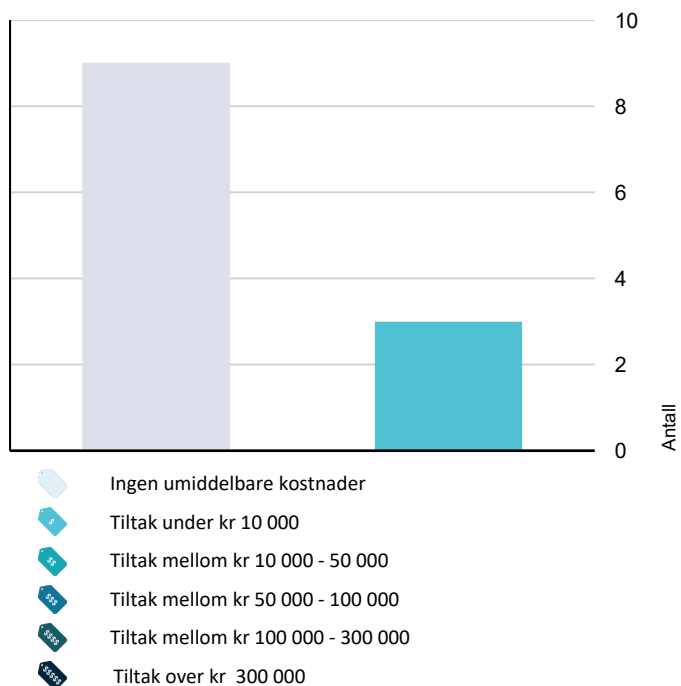
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Del av tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er påvist andre avvik:

Sprukken flis i ytterkant.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Avtrekk trenger vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Det er påvist andre avvik:

Trenger ventilasjon på soverom 2.et.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

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

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

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

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Noen skader i fliser ytterkanter på fliselagt dekke u.et.
Åpning i rekkverk 1.et. må sikres, her kan barn krype ut.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sprekker opp litt mellom vegg og tak 2.et.
Noe bom (tomrom under) på fliser i hall u.et.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Foreligger ingen dokumentasjon.



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.



Tomteforhold > Drenering

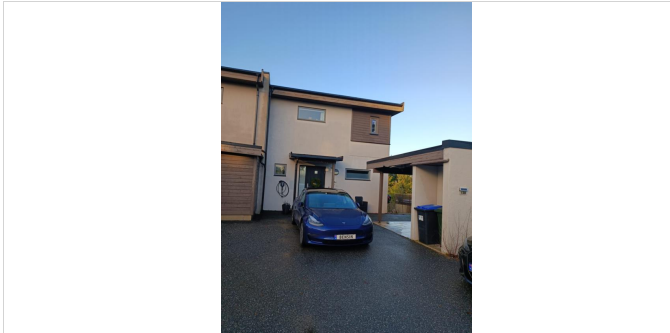
[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
2005

Standard

Eiendommen består av del av tomannsbolig på 3 plan og carport med bod. Huset har en bra standard. To fliselagte bad, det i 1.et. er nytt 2019-20, det i u.et. er nytt ca. 2018, det foreligger ingen dokumentasjon på disse. Kjøkken er nytt 2019-20. Vannbåren gulvvarme i 1.et. og i u.et. samt i stue 2.et. i følge eier. Balkong i 1 og 2.et. den i 1.et. er rehabilitert ca. 2016 av tidligere eier etter en vannskade. Skiferlagt uteplass i u.et. Soverom i 2.et. er påbygd ca. 2016. Endel nye laminatgulver og mye overflater er pusset opp fra 2016 og fremover. Jeg fant ingen store mangler under befaringen. Gradering i rapporten er stort sett normal slitasje ut fra alder.

Tilbygg / modernisering

2016	Tilbygg	Soverom 2.et.
------	---------	---------------

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Papp til taktekke. Ukjent alder på denne.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.

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.

Nedløp og beslag

TG 2

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. En luftehatt.

Vurdering av avvik:

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

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.

Veggkonstruksjon

TG 1

Byggemåte skal være 30 cm isoblokk og noe vanlig bindingsverk. Bindingsverksvegger skal etter byggemåte skal være isolert med 15 cm mineralull. Liggende kledning på trevegger, murvegger er pusset.

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Nesten flatt tak. Konstruksjon er innelukket så den er ikke sjekket.

Vinduer

TG 1

Aluminiumsvinduer med tolags isolerglass. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Dører

TG 1

Malt inngangsdør med sidefelt, tre lags isolerglass i dør og tolags isolerglass i sidefelt. Stor skyvedør i aluminium i stue, tolags isolerglass. Enkel terrassedør i 2, aluminium med tolags isolerglass, det samme i u.et. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Fliselagt uteplass i nedkant på ca. 24 m². Noen skader i fliser ytterkanter.

Balkong ut for stuen i 1.et. på ca. 6 m², rekkverk med liggende lekter. Markise på det meste, duk på denne er ikke sjekket.

Fliselagt balkong i 2 etasje på ca. 17 m². Murkant rundt med beslag på toppen. Stor markise, duken på denne er ikke sjekket. OBS. Åpning i rekkverk må sikres, her kan barn krype ut. Balkongen ble utbedret etter en vannlekkasje ned til stuen under ca. 2016 av tidligere eier (to eiere tilbake i tid). Fliser ble tatt opp. Det ble brukt membran før det ble lagt nye fliser og deler av balkongen ble bygd inn til det som er soverom nå i følge tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen skader i fliser ytterkanter på fliselagt dekke u.et. Åpning i rekkverk 1.et. må sikres, her kan barn krype ut.

Tiltak

- Andre tiltak:

Sikre rekkverk 1.et.

Utvendige trapper

TG 2

Fliselagt trapp ved inngang. Sprukken flis i ytterkant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprukken flis i ytterkant.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

Overflater

TG 2

Stort sett malte vegger og taker. Laminat, fliser og belegg på gulv. Sprekker opp litt mellom vegg og tak 2.et. Noe bom (tomrom under) på fliser i hall u.et.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprekker opp litt mellom vegg og tak 2.et. Noe bom (tomrom under) på fliser i hall u.et.

Tiltak

- Andre tiltak:

Fuge eller sette opp lister om ønskelig etter behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Elementer i etasjeskille, betongdekke i u.et. jeg oppdaget ingen vesentlige skjevheter under befaringen.

Radon

TG 2

Det er satt opp radon avtrekk, denne trenger vedlikehold (noe ulyd i denne).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avtrekk trenger vedlikehold.

Tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold av avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 1

Elementpipe. Ingen ovn tilkoblet.

Rom Under Terreng

TG 1

Jeg oppdaget ingen unormal fukt i u.et. under befaringen. Det ble boret hull i nedkant yttervegg under trapp, ingen unormal fukt i bakkant vegg der.

Innvendige trapper

TG 1

Tretrapp mellom etasjer, rekkverk på ene siden.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad 1.et. er nytt 2019-20. Det er tidligere eier som har gjort dette, han skal være fagmann etter opplysninger jeg fikk. Det foreligger ingen dokumentasjon. Mikrosement på vegger og gulv, malt tak. Badekar, veggklosset med synlig avrenning og innredning med vask. Plasts luk i gulv med synlig membran samt synlig membran på terskel til dør. Bra fall på gulv. Vannbåren gulvvarme. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Ikke mulig og bore her.

Overflater vegger og himling

TG 1

Mikrosement på vegger, malt tak.

Overflater Gulv

TG 1

Mikrosement på gulv. Bra fall på gulv. Vannbåren gulvvarme.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk i gulv med synlig membran samt synlig membran på terskel til dør. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tiltak

- Andre tiltak:

Skaffe dokumentasjon om mulig.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk i dusj, ikke mulig å sjekke membran i dette. Foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Foreligger ingen dokumentasjon.

Tiltak

- Andre tiltak:

Skaffe dokumentasjon om mulig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badekar, veggklosset med synlig avrenning og innredning med vask.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Dusj, veggklosset uten synlig avrenning, og innredning med vask.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tiltak

- Andre tiltak:

Skaffe dokumentasjon om mulig.

Ventilasjon

TG 1

El.vifte i vegg, tilluft i dør.

Ventilasjon

TG 1

El.vifte i vegg, tilluft i dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

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

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

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

UNDERETASJE > BAD

Generell

Dette badet skal være pusset opp 2018 av tidligere eier (to eiere tilbake i tid). Det foreligger ingen dokumentasjon. Det skal være lagt nye fliser oppe på gamle fliser med membran i mellom i følge opplysninger som tidligere eier (to eiere tilbake i tid) har opplyst. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Noe bom (tomrom under) på noen gulvfliser. Dusj, veggklosset uten synlig avrenning, og innredning med vask. Plastsluk i dusj, ikke mulig å sjekke membran i dette. Greit fall på gulv. Vannbåren gulvvarme. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Ikke mulig å bore her.

Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser på vegger og gulv, malt tak.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv. Bom (tomrom under) på noen fliser. Greit fall på gulv. Vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Malte vegger og tak, laminat på gulv. Kvik kjøkken fra 2019-20. Integrrert induksjon platetopp, stekeovn, og oppvaskmaskin. Mikrosegment på benkeplater. Ventilator med mekanisk avtrekk. Åpent mot stue.

Avtrekk

TG 1

Ventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

! TG 1

Vannrør innvendig i plast (rør i rør). Fordelerskap med avrenning på teknisk rom. Stoppekran ved inntak.

Avløpsrør

! TG 1

Avløpsrør innvendig i plast. Stakemuligheter fra sluk.

Ventilasjon

! TG 2

Naturlig ventilasjon. Trenger ventilasjon på soverom 2.et.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trenger ventilasjon på soverom 2.et.

Tiltak

- Andre tiltak:

Ordne ventilasjon på soverom 2.et.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannstank på 300 liter i teknisk rom. Det er sluk her.

Andre installasjoner

! TG 1

Utelys på foteselle.

Varmepumpe fra 2022.

Div. garderober med skyvedører.

Solavskjerming av et soverom og tv-stue.

To markiser, den største er elektrisk med fjernkontroll. Duk på disse er ikke sjekket.

Vannbåren varme

! TG 1

Vannbåren gulvvarme i 1.et. og u.et. samt stue 2.et. i følge eier.

Elektrisk anlegg

! TG 1

El.skapet står i bod/teknisk rom u.et. 63 amp hovedsikring, 15 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Eiere har samsvarserklæring på arbeider som er utført i deres eiertid.

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

Ukjent

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 at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

6. 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

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

Nei

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

Branntekniske forhold

! TG 0

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Hele huset står sannsynligvis på fjell og steinfylling til fjell. Huset virker stabilt.

Drenering

! TG 2

Det er sannsynligvis lagt ned drenering på vanlig måte.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Det skal være mur av 30 cm isoblokker.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Kommunal vann og kloakk. Originale rør fra huset og ut. Felles vedlikehold på pumpestasjon sammen med tre andre.

Bygninger på eiendommen

Carport med bod.



Byggeår
2005

Kommentar

Standard

Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. Carport med bod. Betongdekke. Vegger av lettklinkerblokker. Nesten flatt tak med papp, renner og nedløp i stål. Det er noe avskalling av betongdekke, eier opplyste at dette blir ordnet før salg med epoxy. Downlights i gesimskasse.

Vedlikehold

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

132 m²/129 m²

Del av tomannsbolig: Gang, Kjøkken, 2 Bad, 2 Stuer, 4 Soverom, Hall, Bod

Andre bygg: Carport med bod.

Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 700 000

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 6 700 000

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

6 700 000

Konklusjon markedsverdi

6 700 000

Markedsvurdering

Taksten er satt ut fra størrelse, beliggenhet og stand. Det er også sett på hva andre eiendommer er omsatt for i området.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Snorresvei 13B ,1671 KRÅKERØY 120 m² 2005 3 sov	22-09-2020	6 100 000	6 000 000	0	6 000 000	50 000
2 Bjørndalsveien 24 ,1605 FREDRIKSTAD 112 m² 2018 3 sov	27-02-2022	5 600 000	5 550 000	0	5 550 000	49 554
3 Snorresvei 13B ,1671 KRÅKERØY 120 m² 2005 3 sov	11-06-2019	5 750 000	5 750 000	0	5 750 000	47 917
4 Snorresvei 13A ,1671 KRÅKERØY 133 m² 2005 4 sov	21-09-2020	5 900 000	5 960 000	0	5 960 000	44 812

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Dette er ikke sjekket. Kommer frem i salgsoppgave.	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	0

Teknisk verdi bygninger

Del av tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 500 000
Sum teknisk verdi - Del av tomannsbolig	Kr.	4 700 000

Carport med bod.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Sum teknisk verdi - Carport med bod.	Kr.	
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 700 000

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.	2 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 700 000
--	------------	------------------

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 byggt teknisk 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

Del av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	50	50	0	Gang, Kjøkken , Bad , Stue	
2. Etasje	32	32	0	Loftstue , Soverom	
Underetasje	50	47	3	Hall , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Bod/teknisk rom
Sum	132	129	3		

Kommentar

Hva som er beregnet som Primærrom og Sekundærrom fremkommer av oppsettet over. Arealer er målt uten hensyn til byggeforskriftene eller plan og bygningsloven.

Det er bruken av rommet på taksttidspunktet som avgjør om det defineres som primærrom (p-rom) eller sekundærrom (s-rom). Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Carport med bod.

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	6	0	6		Bod
Sum	6	0	6		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.1.2023	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Marius Agur Hagelund Lind	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3004 FREDRIKSTAD	423	152		2	674.4 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Snorresvei 13 B

Hjemmelshaver

Lind Camilla Madeleine Hagelund, Lind Marius
Agur Hagelund

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde. Skog i nedkant av eiendommen. Barnevennlig strøk uten gjennomkjøring. Fin utsikt. Kort vei til de fleste nødvendigheter. Gangavstand til Fredrikstad sentrum. Bussforbindelse i nærheten.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Dette er ikke sjekket.

Om tomten

Asfaltert gårdsplass. Trapp ned i gavl. Noe plen, busker, og hekk.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 000 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	11.01.2023	Sjekket	Innhentet	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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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/ZA2240>

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