

Tilstandsrapport

📍 Nye Tindlundvei 38 A, 1718 GREÅKER

📖 SARPSBORG kommune

gnr. 2075, bnr. 273

Markedsverdi

2 900 000

Areal (BRA): Tomannsbolig 147 m²



Befaringsdato: 21.08.2023

Rapportdato: 12.09.2023

Oppdragsnr.: 18387-1147

Referansenummer: RE1409

Autorisert foretak: Feldtcon a/s

Sertifisert Takstingeniør: Frank Feldt



Feldtcon a/s

Konsulent og Takseringforretning

Gyldig rapport
12.09.2023

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.

Feldtcon a/s

Feldtcon AS ble etablert i Fredrikstad i 1995. Siden den gang har vi utført taksering for en lang rekke private kunder og bedrifter i Fredrikstad og omegn. Selskapet drives av sertifisert takstmann Frank Feldt, som har svært lang erfaring i bransjen.



Rapportansvarlig

Frank Feldt

Frank Feldt
Uavhengig Takstingeniør
frank@feldtcon.no

 **Feldtcon a/s**
Konsulent og Takseringforretning

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
- 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Tomansbolig i rekke som er bygget i 2 etasjer+ kjeller.

Boligen er noe oppgradert i 2 etasje, men er slitt og bør ses på som et oppussing/rehabiliteringsprosjekt. Flere arbeider er påbegynt, der det gjenstår arbeider. Det meste er fra byggeår.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Dette gjelder punkter som drenering, utvendig vann og avløp, isolasjon i gulv, vegger, tak, vinduer, utvendig kledning og takteking samt våtrom.

Ved salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre boliger er bygget etter andre krav og regler enn de som gjelder i dag.

Tomannsbolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak som er tekket med Pappshingel. Alder på yttertak er ukjent.
Takrenne og nedløp i plastbelagt stål. Helbestått pipe, luftehatt med plastisolbelegg.
Bindingsverk med liggende panel, antatt fra byggeår.
Saltak, bordtak som er tekket med Pappshingel
De fleste vinduer er fra byggeår.
2 lags isolerglas og koblete vinduer.
Nyere vindu i stue og på bad.
Utvendig dør med isolerglass og to balkongdører som er slitt/defekt.
Det er direkte utgang fra stue i 1 etasje til balkong på ca 15m2 og direkte utgang fra soverom til balkong i 2 etasje på ca 6m2
Enkel bratt tretrapp fra veranda i 1 etasje

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat, fliser og belegg og panelplater, malt tapet på vegg og takplater/panel.
Trebjelkelag i etasjeskille
Elementpipe fra byggeår.
Innvendig tretrapp.
Innvendige dører fra byggeår og nyere dører i 2 etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Enkel bad med enkel standard
Åpen konstruksjon og her ble det indikert fukt.

Vaskerom

Enkelt vaskerom med utslagsvask.
Åpen konstruksjon og her ble det indikert fukt i murverk

Bad

Bad antatt fra byggeår som er under ombygning og ikke ferdigstilt.
Bad inneholder badekar, toalett og servant.
Her er det åpen konstruksjon i deler av bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre enkelt bad med opplegg for oppvaskmaskin.
Antatt fra byggeår.
Kjøkkenvifte med direkte avkast

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør fra byggeår
Avløpsrør fra byggeår
Det er noen lufteluker / ventiler. Vifte på kjøkken.
Eldre bereder på antatt 200 liter.
Varmepumpe luft/luft
40 amp. 11-12 kurser ifølge fordeling skjema.
Automatsikringer. El. anlegget er kun besikket, uten faggrunnlag, visuelt. Ikke kontrollert mot feil.
Brannslukningsapparat og brannvarsler

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpte fundamenter på antatt oppfylte masser.
Drenering er fra byggeår.
Pusset murverk til grunnmur.
Antatt plast, eller kobber.
Tidligere fyring med parafin i boligen. Det er e dagtank i gang som ikke lenger er i bruk.
Det vites ikke om det er nedgravd oljetank, ingen påfyllingsrør ble påvist på befaring.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	147 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	147 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	50	50	0
2 Etasje	50	50	0
kjeller	47	15	32
Sum	147	115	32

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

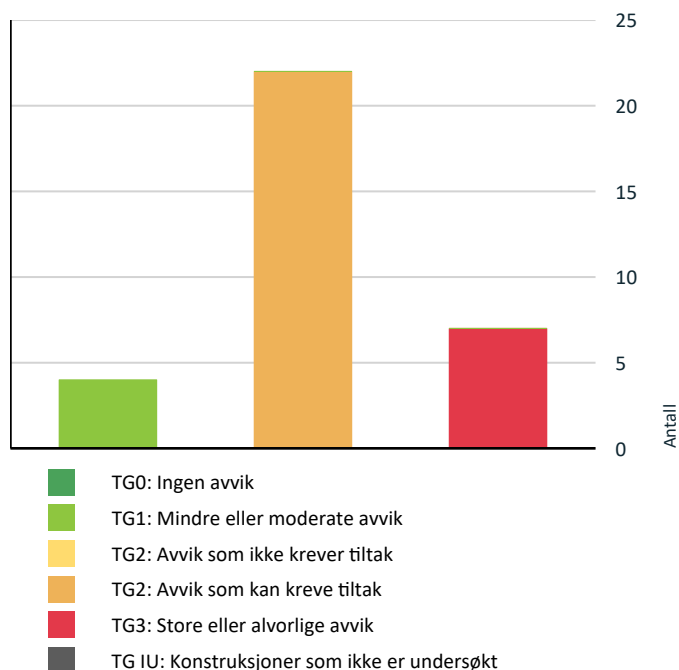
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det forelås ikke tegninger på befaring

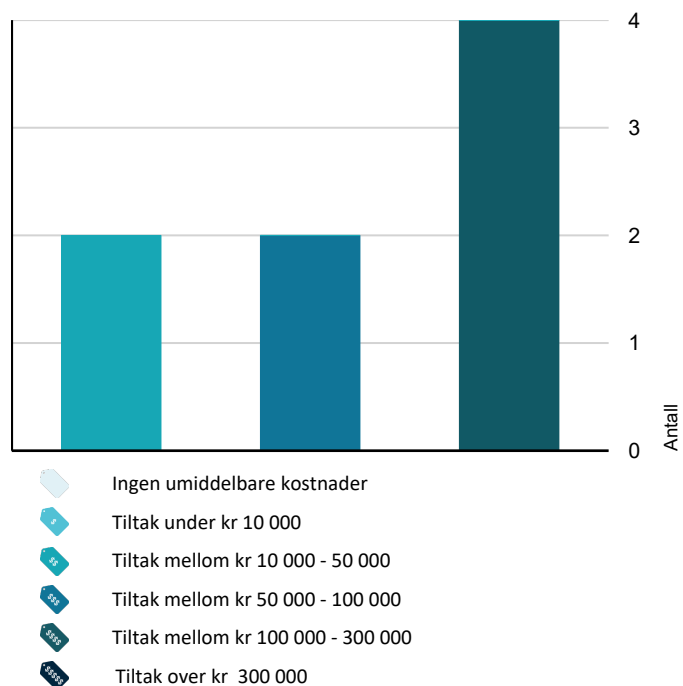
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlig påbud heftelser.

Kommunens bygningsarkiv samt plan og reguleringsforhold er ikke gjennomgått, det vites derfor ikke om det forefinnes opplysninger som kan være av betydning for taksten.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Balkongdører bør byttes og det gjenstår belistning.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Det er ikke montert rekkverk



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
Fliser løsner og trapp/støp har store vedlikeholdsbehov.
Råte i treverk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk mangler på deler av trapp i 2 etasje og høyde på rekkverk er ca 84cm



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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

Bad må restaureres/fornyes.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enkelt bad med toalett, servant og opplegg for dusj.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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

Vaskerommet fungerer i dag men skal det innredes bør utvendig drenering fornyes først.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Her er det vanskelig å kontrollere yttertak mot syd fra bakkenivå.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er noe råte/vedlikeholdsbehov i utvendig panel/treverk.

Stedvis var trepanel noe mindre oppsprukket, men dette vurderes ikke å ha større negativ konsekvens enn det som må kunne påregnes i forhold til etableringsår.

Befaring er foretatt fra bakkenivå.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Loft er dårlig luftet/ventilert mot nord og her er det kondens/fuktmerker i bordtak.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Arbeider ved innsetting av vindu på bad er ikke ferdigstilt.

Det gjenstår belistning av vinduer i 2 etasje
Sprekt glass i kjeller.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Rekkverk er noe løst og bør festes bedre og det er noe vedlikeholdsbehov/råte i treverk.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Deler av 2 etasje er fornyet, men det gjenstår arbeider.

Vegg under sikringsskap åpnet.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe fungerer bra i dag, men alder på pipe tilsier det kan komme vedlikeholdsbehov.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det gjenstår belistningsarbeider.



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

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

Eldre enkelt bad/toalettrom



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)

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

Enkelt vaskerom



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Kjøkken har bruksslitasje og fuktmerker i kjøkkenbenk.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Ved tapping av flere vannkraner på en gang virker trykket og vannmengde ok på befaring

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

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

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

40 amp. 11-12 kurser ifølge fordeling skjema. Automatsikringer. El. anlegget er kun besikttet, uten faggrunnlag, visuelt. Ikke kontrollert mot feil.

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er saltutslag i kjeller på vegg og gulv.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Grunnmur virker stabil.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

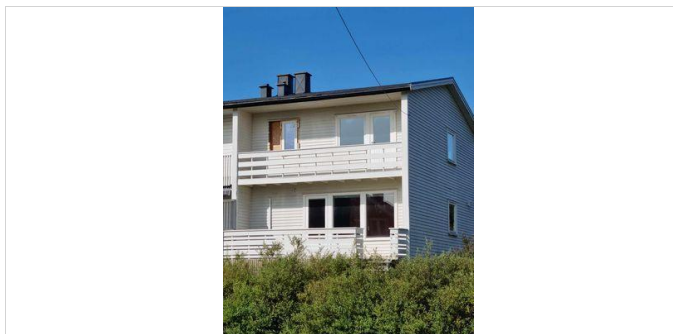
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Tilstandsgrad er satt utfra alder

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Ifølge eiendomsverdi

Standard
Boligen er slitt og har en enkel standard.

Vedlikehold
Boligen bør ses på som et rehabiliteringsprosjekt.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Saltak som er tekket med Pappshingel. Alder på yttertak er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Her er det vanskelig å kontrollere yttertak mot syd fra bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

! TG 2

Takrenne og nedløp i plastbelagt stål. Helbestått pipe, luftehatt med plastisolbelegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

! TG 2

Bindingsverk med liggende panel, antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er noe råte/vedlikeholdsbehov i utvendig panel/treverk. Stedvis var trepanel noe mindre oppsprukket, men dette vurderes ikke å ha større negativ konsekvens enn det som må kunne påregnes i forhold til etableringsår.

Befaring er foretatt fra bakkenivå.

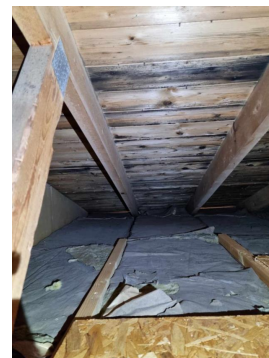
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Saltak, bordtak som er tekket med Pappshingel



Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Loft er dårlig luftet/ventilert mot nord og her er det kondens/fuktmerker i bordtak.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer

! TG 2

De fleste vinduer er fra byggeår.
2 lags isolerglas og koblete vinduer.
Nyere vindu i stue og på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Arbeider ved innsetting av vindu på bad er ikke ferdigstilt.
Det gjenstår belistning av vinduer i 2 etasje
Sprekt glass i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Tilstandsrapport

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

- Tiltak:

Vindu på bad:

Det gjenstår arbeider rundt vindu på bad i 2 etasje.

Her står det åpent utvendig og ved regn kommer det vann inn i konstruksjon.

Her kan det være skjult svikt med tanke på fuktskader under vindu.

Vinduer:

Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer/dører er funksjonstestet.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass, men dette kan ikke garanteres.

noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperatur.

Tilstandsgrad er satt med hensyn på alder/funksjon.

Dører

! TG 3

Utvendig dør med isolerglass og to balkongdører som er slitt/defekt.



Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Balkongdører bør byttes og det gjenstår belistning.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Det er direkte utgang fra stue i 1 etasje til balkong på ca 15m2 og direkte utgang fra soverom til balkong i 2 etasje på ca 6m2



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk er noe løst og bør festes bedre og det er noe vedlikeholdsbehov/råte i treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendige trapper

! TG 3

Enkel bratt tretrapp fra veranda i 1 etasje



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper - 2

! TG 3

Støpt utvendig trapp med fliser

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Fliser løsner og trapp/støp har store vedlikeholdsbehov.
Råte i treverk.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

Overflater

! TG 2

Laminat, fliser og belegg og panelplater, malt tapet på vegg og takplater/panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av 2 etasje er fornyet, men det gjenstår arbeider.
Vegg under sikringsskap åpnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Trebjelkelag i etasjeskille

Radon

! TG 2

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

! TG 2

Elementpipe fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe fungerer bra i dag, men alder på pipe tilsier det kan komme vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

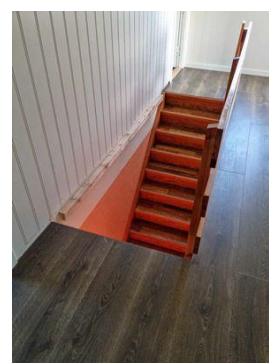
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsgrad er satt med hensyn på alder.

Innvendige trapper

! TG 3

Innvendig tretrapp.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk mangler på deler av trapp i 2 etasje og høyde på rekkverk er ca 84cm

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige dører

! TG 2

Innvendige dører fra byggeår og nyere dører i 2 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjenstår belistningsarbeider.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

! TG 3

Bad antatt fra byggeår som er under ombygning og ikke ferdigstilt.
Bad inneholder badekar, toalett og servant.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Bad må restaureres/fornyes.

Konsekvens/tiltak

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

Badenes etableringsår indikerer at her kan det ikke garanteres for skjulte feil eller mangler. Det er søkt etter fukt under på bad, og i bakenforliggende rom, der ble det ikke indikert fukt på befaring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 2

Her er det åpen konstruksjon i deler av bad.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

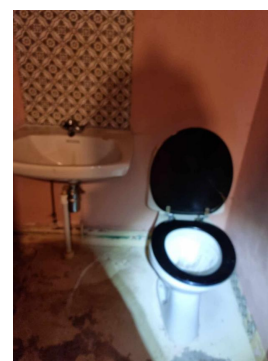
Gjennomføre ytterligere undersøkelser og kontrollere tilførte arbeider

KJELLER > BAD

Generell

! TG 3

Enkel bad med enkel standard



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Enkelt bad med toalett, servant og opplegg for dusj.

Konsekvens/tiltak

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

Åpen konstruksjon med fukt

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 2

Åpen konstruksjon og her ble det indikert fukt.

Vurdering av avvik:

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

Eldre enkelt bad/toalettrom

KJELLER > VASKEROM

Generell

! TG 3

Enkelt vaskerom med utslagsvask.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet fungerer i dag men skal det innredes bør utvendig drenering fornyes først.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 2

Åpen konstruksjon og her ble det indikert fukt i murverk



Vurdering av avvik:

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

Enkelt vaskerom

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

Eldre enkelt bad med opplegg for oppvaskmaskin. Antatt fra byggeår.



Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Kjøkken har bruksslitasje og fuktmerker i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Kjøkkeninnredningen må skiftes.

Tilstandsrapport

Det kan være skjult svikt med tanke på fuktskade under kjøkkenbenk i gulv.

Avtrekk

! TG 1

Kjøkkenvifte med direkte avkast



Eldre bereder på antatt 200 liter.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Rør fra byggeår

Vurdering av avvik:

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

Ved tapping av flere vannkraner på en gang virker trykket og vannmengde ok på befaring

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

! TG 2

Avløpsrør fra byggeår

Vurdering av avvik:

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

Ventilasjon

! TG 2

Det er noen lufteluker / ventiler. Vifte på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Varmtvannstank

! TG 2

Andre installasjoner

! TG 1

Varmepumpe luft/luft



Årstall: 2021

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

! TG 2

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.

40 amp. 11-12 kurser ifølge fordeling skjema. Automatsikringer. El. anlegget er kun besiktiget, uten faggrunnlag, visuelt. Ikke kontrollert mot feil.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
Dagens eier har ikke kjennskap til elektriske arbeider.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ukjent

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

Ja

El. anlegget er kun besiktiget, uten faggrunnlag, visuelt. Ikke kontrollert mot feil.

Det gjenstår arbeider i vegg under sikringsskap.



Her er det åpnet vegg under sikringsskap.

Branntekniske forhold

Brannslukningsapparat og brannvarsler

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

Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ukjent

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Støpte fundamenter på antatt oppfylte masser.

Drenering

! TG 2

Drenering er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det er saltutslag i kjeller på vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Hvis kjeller skal innredes bør det påregnes fornying av drenering. Innredning av rom under bakken er en risiko med tanke på fukt og råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Pusset murverk til grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Grunnmur virker stabil.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det er noen sprekke/riss i puss/murverk.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Antatt plast, eller kobber.

Vurdering av avvik:

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

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

Tilstandsgrad er satt utfra alder

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

! TG 1

Tidligere fyring med parafin i boligen. Det er e dagtank i gang som ikke lenger er i bruk.

Det vites ikke om det er nedgravd oljetank, ingen påfyllingsrør ble påvist på befaring.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

147 m²/115 m²

Tomannsbolig: Entré, Gang, Kjøkken, Spisestue, Stue, Trapperom, 3 Soverom, 2 Bad, 2 Bod, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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 2 900 000

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

2 900 000

Konklusjon markedsverdi

2 900 000

Markedsvurdering

Beregningen av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og teknisk tilstand. Det er i takstverdiene foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessig het, samt forhold vedr. vedlikehold etc. registrert på befaringen. Markedsverdien er beregnet på grunnlag av statistikk, eiendomsverdi og sammenlignbare priser i markedet. Den angitte markedsverdi er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

Sammenlignbare salg

1	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østre Greåkervei 39E ,1718 GREÅKER 87 m² 2017 3 sov	02-05-2019	3 390 000	3 390 000	0	3 390 000	38 966
2	Østre Greåkervei 39C ,1718 GREÅKER 87 m² 2018 3 sov	20-10-2020	3 290 000	3 350 000	0	3 350 000	38 506
3	Stikkveien 2B ,1718 GREÅKER 108 m² 2014 3 sov	16-01-2023	3 900 000	3 925 000	0	3 925 000	36 343
4	Myrstadveien 6C ,1718 GREÅKER 113 m² 2005 3 sov	09-05-2022	4 200 000	4 075 000	0	4 075 000	36 062
5	Aspeveien 11B ,1718 GREÅKER 95 m² 2000 3 sov	07-05-2023	3 400 000	3 300 000	0	3 300 000	34 737
6	Ingeniør Qvillers vei 12D ,1718 GREÅKER 108 m² 2019 3 sov	26-08-2020	3 490 000	3 750 000	0	3 750 000	34 722
7	Nye Tindlundvei 64A ,1718 GREÅKER 108 m² 2016 4 sov	29-08-2019	3 500 000	3 500 000	0	3 500 000	32 407
8	Nye Tindlundvei 38 ,1718 GREÅKER 136 m² 1973 3 sov	30-09-2021	3 350 000	3 275 000	0	3 275 000	24 081

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

Offentlige avgifter er ca	Kr.	18 500
---------------------------	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	18 500
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 250 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 050 000
--	-----	-------------

Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 200 000
---	------------	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 200 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 900 000
--	------------	------------------

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 Etasje	50	50	0	Entré , Gang , Kjøkken , Spisestue , Stue	
2 Etasje	50	50	0	Trapperom , Soverom , Soverom 2, Bad , Soverom 3	
kjeller	47	15	32	Bad , Vaskerom	Bod, Bod 2
Sum	147	115	32		

Kommentar

Arealene er målt på befaring og P-rom i kjeller er ca. Takhøyde i kjeller er ca 217cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det forelå ikke tegninger på befaring

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: Noen soverom i 2 etg er pusset opp i den senere tid, men når vites ikke.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2023	Frank Feldt	Takstingeniør
	Violita Canete Bakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3003 SARPSBORG	2075	273		0	661.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nye Tindlundvei 38 A

Hjemmelshaver

Kapoun Robert, Bakken Violita Canete

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre etablert boligområde på Grålum. Forholdsvis kort vei til skole, barnehage og butikker. Det er bussforbindelse til Fredrikstad/Sarpsborg sentrum fra hovedvei.

Tilknytning vann

Privat til offentlig

Tilknytning avløp

Privat til offentlig

Om tomten

Opparbeidet tomt med busker og plen. Gruset adkomst

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 150 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere takst			Ingen	0	Nei
Situasjonskart			Ingen	0	Nei
Eier			Ingen	0	Nei
Statens Kartverk			Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi.no			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/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RE1409>

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