


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nyborgveien 12 B, 1678 KRÅKERØY

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 424, bnr. 1, snr. 2, fnr. 182

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 13.08.2024

Rapportdato: 02.09.2024

Oppdragsnr.: 20043-1915

Referansenummer: YJ1259

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Nesøen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Nedre Glomma Takst AS

Rapportansvarlig

Svein Nesøen

Uavhengig Takstingeniør

nesoeen@online.no

900 64 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig på 1 plan med kjeller under deler av huset og en frittliggende garasje. Huset har en enkel standard. Betongterrasse i gavl sør på ca. 9 m².

Taktekke er fra ca. 2015 i følge eier. Nye vinduer og dobbel terrassedør i PVC med trelags isolerglass fra 2015, originale vinduer og dør i kjelleren. Deler av kledningen flasser. Noe fukt i kjeller/krypkjeller. Originalt kjøkken og eldre bad. Noe overflater inne er pusset opp og noe trenger oppussing.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak. Bord undertak. Isolert med noe mineralull. Loftet så tørt og greit ut under befaringen, kunne vært noe bedre utluftet.

Bordtak (dette er originalt), duk, sløyfer, lekter og betongtakstein. Nytt fra bordtaket og opp ca. 2015 i følge eier.

Originale renner og nedløp i sink, disse er dårlige. 2 luftehatter. Helbeslag på pipe. Mangler stigetrinn til pipe.

Byggemåte er bindingsverk. Vegger er sannsynligvis isolert med mineralull. Liggende trekledning, mye flassing.

Nye PVC vinduer med trelags isolerglass fra 2015. Enkle/doble kjellervinduer, disse er dårlige. Sprukket glass.

Malt inngangsdør med sidefelt og el.lås, trelags isolerglass. Dobbelt terrassedør i PVC med trelags isolerglass fra 2015. Original dør til kjeller bakkant, denne er slitt. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Betongterrasse. i gavl på ca. 9 m². Jernrekkverk, dette ruster endel og det er ca. 80 cm høyt, krav til dagens høyde er 90 cm. Fare for råte i nedkant vegg bak terrassen.

Skiferlagt trapp ved inngang. Skader i et trinn. Jernrekkverk.

Skiferlagt platting ved inngang, noen skader i dette mot sør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Malt tapet, panel og malte vegger. Parkett på gulver. Malte taker. Deler av overflater er nylig pusset opp og deler trenger oppussing.

Etasjeskille i tre. Noen mindre skjevheter.

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

Teglsteinspipe. Feieluke på loft og i kjeller. Peisovn i stue. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsted. Feier må eventuelt sjekke dette nærmere.

Kjeller/krypkjeller under hele huset. Bare litt er målbart med en høyde over 190 cm. Kommer noe fukt inn langs fjellet. Fukt bak deler av innforede vegger, fare for sopputvikling bak. Anbefaler at innforede vegger rives.

Bratt tretrapp til kjeller. Ingen rekkverk, gradering 3 er pga. dette.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet ble pusset opp ca.1973 i følge eier. Malt tapet på vegger, belegg på gulv, malt tak. Dusjkabinett, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Vasken er sprukket/ødelagt. Sluk under kabinettet. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Badet er fra før 1997 så det får automatisk gradering 3 ut fra alder. Badet er dermed ikke i så dårlig stand at det ikke fortsatt kan brukes som det har blitt brukt bortsett fra vasken som er sprukket/ødelagt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malerstrie på vegger, belegg på gulv, malt tak. Original innredning, denne er slitt. Eldre ventilator med mekanisk avtrekk ut, denne må byttes. Eldre oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør inne i kobber. Stoppekran ved inntak, må eventuelt bruke tang på denne.

Avløpsrør inne for det meste i plast. Noe originalt soyl. Stakemuligheter fra sluk.

Varmtvannstank på ca. 200 liter i kjeller fra ca. 2017.

Naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

Varmepumpe fra ca. 2022.

El.skapet står i gangen. 40 amp hovedsikring, 8 kurser. Automatsikring med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Eier har en samsvarserklæring fra 2016. Jeg anbefaler en helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Ingen drenering som fungerer. Se også krypkjeller tidligere i rapporten.

Betongmur. En sprekk i ytterhjørne nordvest.

Støttemur ved garasje er delvis ødelagt.

Kommunal vann og kloakk. Rør fra huset og ut er muligens fra ca. 1980. Soyl avløpsrør og galvanisert vannrør inn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

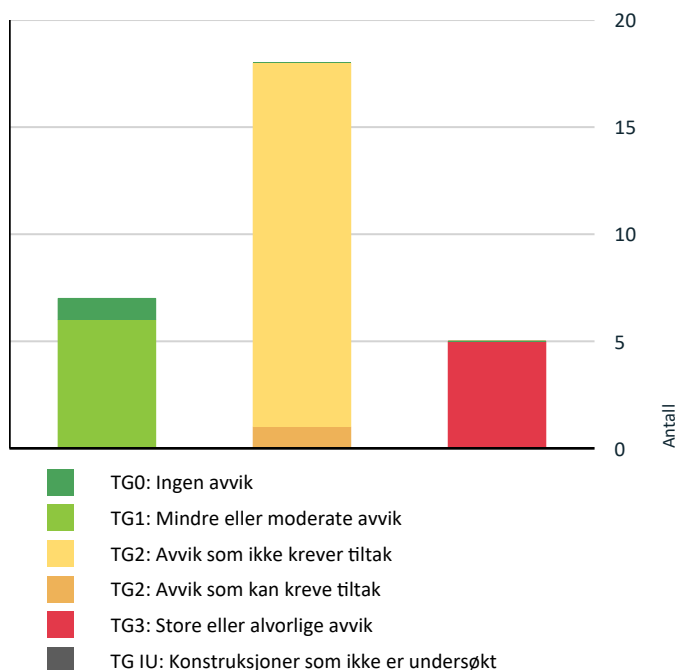
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

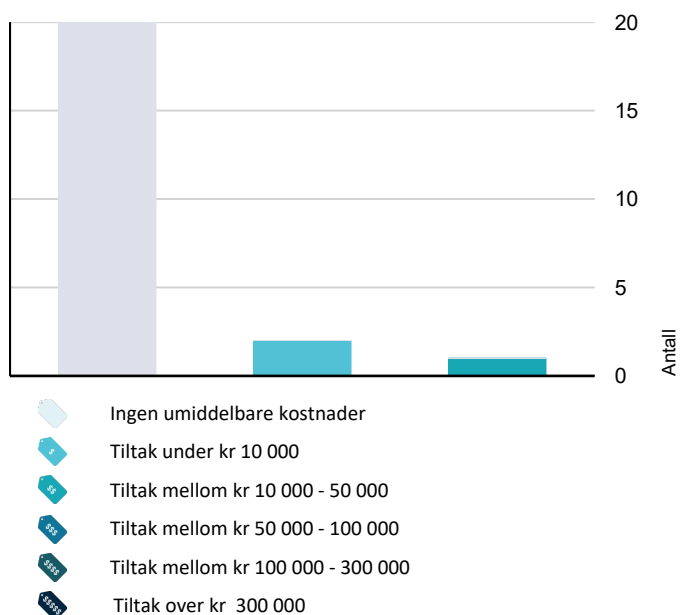
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypkkjeller [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1959

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard

Eiendommen består av enebolig på 1 plan med kjeller under deler av huset og en frittliggende garasje. Huset har en enkel standard. Betongterrasse i gavl sør på ca. 9 m².

Vedlikehold

Taktekke er fra ca. 2015 i følge eier. Nye vinduer og dobbel terrassedør i PVC med trelags isolerglass fra 2015, originale vinduer og dør i kjelleren. Deler av kledningen flasser. Noe fukt i kjeller/krypkjeller. Originalt kjøkken og eldre bad. Noe overflater inne er pusset opp og noe trenger oppussing.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bordtak (dette er originalt), duk, sløyfer, lekter og betongtakstein. Nytt fra bordtaket og opp ca. 2015 i følge eier.

Nedløp og beslag

Originale renner og nedløp i sink, disse er dårlige. 2 luftehatter. Helbeslag på pipe. Mangler stigetrinn til pipe.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Takrenner og nedløp må byttes snart.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Byggemåte er bindingsverk. Vegger er sannsynligvis isolert med mineralull. Liggende trekledning, mye flassing.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mye flassing.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ordne etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak. Bord undertak. Isolert med noe mineralull. Loftet så tørt og greit ut under befaringen, kunne vært noe bedre utluftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konstruksjon kunne med fordel vært bedre utluftet, spesielt visst det isoleres bedre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde øye med. Lufte ut bedre etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

Nye PVC vinduer med trelags isolerglass fra 2015. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Vinduer - 2

Enkle/doble kjellervinduer, disse er dårlige. Sprukket glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Restaurere eller bytte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Malt inngangsdør med sidefelt og el.lås, trelags isolerglass. Dobbelt terrassedør i PVC med trelags isolerglass fra 2015. Original dør til kjeller bakkant, denne er slitt. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør til kjeller er slitt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like/bytte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Betongterrasse. i gavl på ca. 9 m². Jernrekkverk, dette ruster endel og det er ca. 80 cm høyt, krav til dagens høyde er 90 cm. Fare for råte i nedkant vegg bak terrassen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Jernrekkverk ruster endel og det er ca. 80 cm høyt, krav til dagens høyde er 90 cm. Fare for råte i nedkant vegg bak terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Holde ved like. Sjekke nærmere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige trapper

Skiferlagt trapp ved inngang. Skader i et trinn. Jernrekkverk.

Skiferlagt platting ved inngang, noen skader i dette mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skade i et trinn og i platting mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ordne etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Malt tapet, panel og malte vegger. Parkett på gulver. Malte taker. Deler av overflater er nylig pusset opp og deler trenger oppussing.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deler av overflater trenger oppussing.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pusse opp etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Noen mindre skjevheter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen mindre skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe. Feieluke på loft og i kjeller. Peisovn i stue. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsted. Feier må eventuelt sjekke dette nærmere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid på pipe er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Kryp kjeller

Kjeller/krypkjeller under hele huset. Bare litt er målbart med en høyde over 190 cm. Kommer noe fukt inn langs fjellet. Fukt bak deler av innforede vegger, fare for sopputvikling bak. Anbefaler at innforede vegger rives.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommer noe fukt inn langs fjellet. Fukt bak deler av innforede vegger, fare for sopputvikling bak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler at innforede vegger rives.

Holdes øye med.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Bratt tretrapp til kjeller. Ingen rekkverk, gradering 3 er pga. dette.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Badet ble pusset opp ca.1973 i følge eier. Malt tapet på vegger, belegg på gulv, malt tak. Dusjkabinett, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Vasken er sprukket/ødelagt. Sluk under kabinettet. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Badet er fra før 1997 så det får automatisk gradering 3 ut fra alder. Badet er dermed ikke i så dårlig stand at det ikke fortsatt kan brukes som det har blitt brukt bortsett fra vasken som er sprukket/ødelagt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres visst det skal tåle dagen krav men det kan fortsatt brukes som det har blitt brukt bortsett fra at vasken er ødelagt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Malerstrie på vegger, belegg på gulv, malt tak. Original innredning, denne er slitt. Eldre ventilator med mekanisk avtrekk ut, denne må byttes. Eldre oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredningen er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte ut, pusse opp etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Eldre ventilator med mekanisk avtrekk ut, denne må byttes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilator må byttes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte ventilator.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør inne i kobber. Stoppekran ved inntak, må eventuelt bruke tang på denne.

Vurdering av avvik:

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

Må bruke tank på stoppekran.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør inne for det meste i plast. Noe originalt soyl. Stakemuligheter fra sluk.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre rør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter i kjeller fra ca. 2017.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe fra ca. 2022.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El.skapet står i gangen. 40 amp hovedsikring, 8 kurser. Automatsikring med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Eier har en samsvarserklæring fra 2016. Jeg anbefaler er helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

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

Generelt om anlegget

4. 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
5. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

6. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
7. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
8. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Jeg anbefaler at fagmann sjekker el.anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen drenering som fungerer. Se også under krypkjeller tidligere i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ingen drenering som fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ordne etter behov.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betongmur. En sprekk i ytterhjørne nordvest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En sprekk i ytterhjørne nordvest.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ordne etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur ved garasje er delvis ødelagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Støttemur ved garasje er delvis ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Orden støttemur etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunal vann og kloakk. Rør fra huset og ut er muligens fra ca. 1980.
Soyl avløpsrør og galvanisert vannrør inn.

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.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1986

Kommentar

Standard

Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten.

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

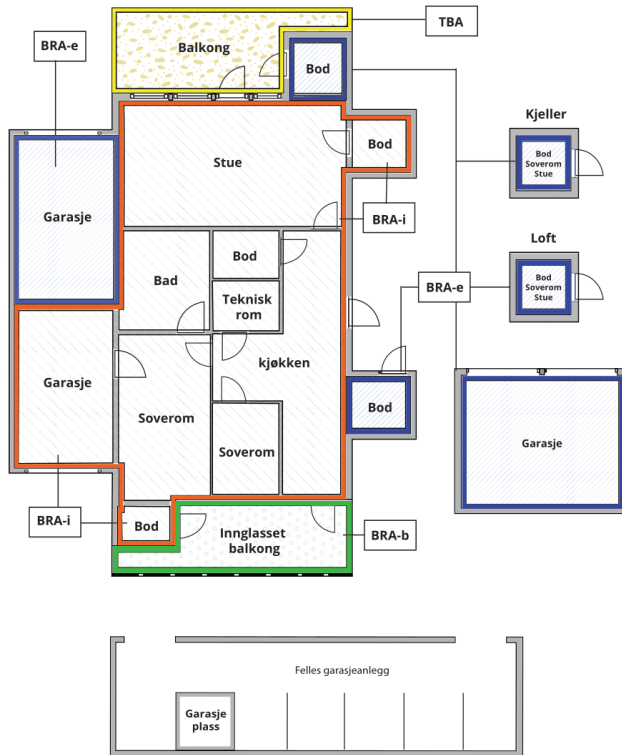
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	90			90	9
Kjeller		10		10	
SUM	90	10			9
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang , Hall , Kjøkken , Bad , Stue , Soverom , Soverom 2, Nedgang kjeller		
Kjeller	Bod/lagerplass		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	89	11
Garasje	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2024	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Tore William Arvesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	424	1	182	2	577.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato		
Nyborgveien 12 B	06.10.1961			01.01.2042	05.01.2062		

Hjemmelshaver
Arvesen Tore William

Kommentar
Festeavgift er kr 6645 pr. år. Reguleres etter konsumprisindeksen hver 20 ende år.

Eierandel
1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde. Barnevennlig strøk med liten trafikk. Kort vei til barnehage, barneskole, ungdomsskole, idrettsanlegg og butikk. Bussforbindelse til Fredrikstad sentrum i nærheten. Gangavstand til Fredrikstad sentrum. Fine turområder. Noe utsikt.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Dette er ikke sjekket.

Om tomten

Asfaltert ved garasje og mot inngang, varmekabler i bakken opp mot inngang i følge eier, dette er noe ujevnt. Noe plen/gress, for det meste naturtomt. Parkering i eller ved garasje.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.07.2024		Gjennomgått	7	Nei
Norges Eiendommer	13.08.2024		Gjennomgått	12	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YJ1259>

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