

Tilstandsrapport

📍 Rådyrveien 32, 1615 FREDRIKSTAD

📖 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 212, bnr. 382

Markedsverdi

4 300 000

Areal (BRA): Enebolig 114 m², Garasje 29 m²



Befaringsdato: 18.08.2023

Rapportdato: 23.08.2023

Oppdragsnr.: 20043-1626

Referansenummer: OP1069

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Nesøen



Gyldig rapport
23.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig på 1,5 plan og en frittliggende garasje med bod. Huset er stort sett originalt utvendig. Terrasse i bakkant på ca. 46 m². Bad er sannsynligvis fra ca. 2001. Deler av kjøkken er av nyere dato, sannsynligvis originale skrog. Kledning er stort sett i grei stand, noe dårlig ved inngang. Råte i vinduer på inngangsside. Originalt taktekk med renner og beslag. Litt råte i vindskier på taket. Litt råte i rekkverk på platting ved inngang og plattingen har sunket litt i ytterkant.

Enebolig - Byggeår: 1992

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak. Satakplater til undertak. Isolert med mineralull. Greit utluftet etter det en kunne se opp fra luken. Konstruksjonen ellers er innelukket så den er ikke sjekket.

Sutakplater, sløyfer, lekter og betongtakstein. Endel mose på taket. Noe råte i vindskier.

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. 1 luftehatt. Stigetrinn.

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 15 cm mineralull. Liggende kledning, denne er stort sett i grei stand. Noe dårlig ned mot skiferlagt platting ved inngang, vegg går for nærme her og ved terrasse.

Vinduer med tolags isolerglass. Noe råte i tre vinduer på inngangsside. Noe tørre/sprukne rammer ellers. Endel trenger behandling. Noe råte belistning ute. Noen er tråkke, trenger justering.

Original malt inngangsdør med trelags isolerglass og el.lås, noen småskader i denne. Terrassedør med tolags isolerglass, denne trenger behandling og den er hard å lukke. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Terrasse i bakkant på ca. 46 m². Rekkverk med stående bord.

Skiferlagt platting og trapp ved inngang. Den har sunket litt i ytterkant. Rekkverk med stående sprett, noe råte i dette. Inngangen er overbygd.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Tapet, malerstrie, malt tapet og malte vegger. Fliser og laminat på gulver. Takesplater og malt panel i taker. Noe bom på gulvfliser i gang/hall 1.et. og de er to typer fliser her. Noe skjevheter i panel tak 2.et. Deler av rom/overflater trenger oppussing.

Etasjeskille i tre mellom 1. og 2.et. Betongdekke i 1.et. Jeg oppdaget ingen vesentlige skjevheter eller knirk under befaringen.

Elementpipe. Feieluke i stue, mangler plate under. Peisovn i stue. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsted.

Tretrapp mellom etasjer. Rekkverk på begge sider.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.et. Dette er sannsynligvis fra ca. 2001. Foreligger ingen dokumentasjon. Badet må brukes med lukket system, det vil si ikke dusjes rett på vegger og gulv som i dag. Fliser på vegger og gulv, takesplater i tak. Dusjkabinett, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk under kabinettet, klarte ikke å sjekke membran i dette. Bra fall på gulv. Varmekabler. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Ikke mulig å bore her.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malerstrie på vegger, laminat på gulv, takesplater i tak. Innredning med svarte fronter. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfryseskap. Stein benkeplater. Ventilator med mekanisk avtrekk. Fliser mellom over og underskaper. Åpent mot stue.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom 2.et. Malt tapet på vegger, fliser på gulv, malt panel i tak. Wc og innredning med vask. Ingen ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør inne i kobber. Stoppekran ved inntak bad 1.et. og ute ved inngangen.
Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk og stakeluke bak lokk bod 1.et.
Varmtvannstank på ca. 200 liter bygd inn i hjørne på badet. Det er sluk her. Ukjent alder på denne.

Varmepumpe fra 2015, hadde service 2022 i følge eier.
Varmekabler i gang/hall 1.et. og bad.

El.skapet står i gang/hall 1.et. 40 amp hovedsikring, 9 kurser. Automatsikringer.
Jordfeilbrytere. Jordfeilvarsler. Kurser er merket.
Foreligger ingen dokumentasjon. Anbefaler at fagmann sjekker el.anlegget.

Det blir satt inn nytt 6 kg brannslukningsapparat.
Brann/tyveri alarm.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Huset står sannsynligvis på fjell/steinfylling til fjell. Huset virker stabilt.
Ukjent. Ingen rom under terreng.
Betongdekke i hele 1.et.

Forstøtningsmur mot veien og mot nabo på ene siden.

Ny forstøtningsmur i bakkant av huset. Denne mangler rekkverk på toppen, gradering 3 er pga. dette.

Kommunal vann og kloakk. Sannsynligvis originale plastrør fra huset og ut.

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	143 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	114 m ²
Totalpris	4 300 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	76	76	0
2. Etasje	38	37	1
Sum	114	113	1
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	29	0	29
Sum	29	0	29

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

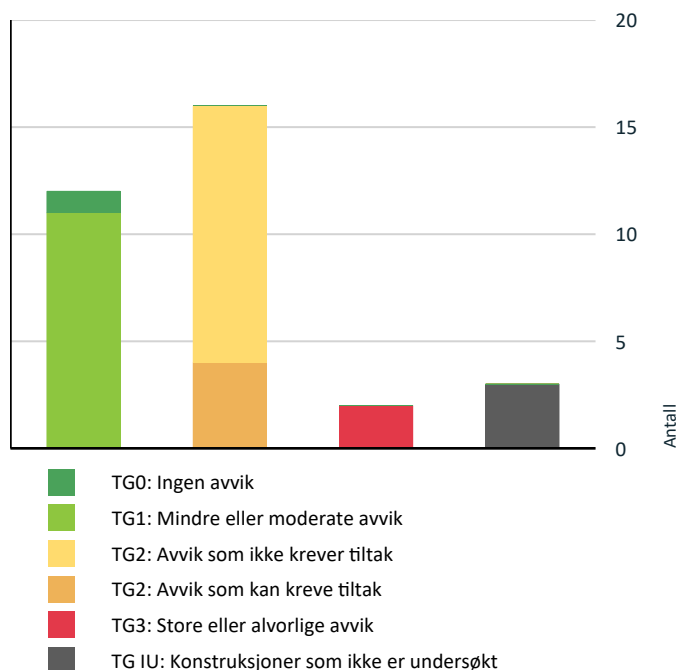
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke sett tegninger.

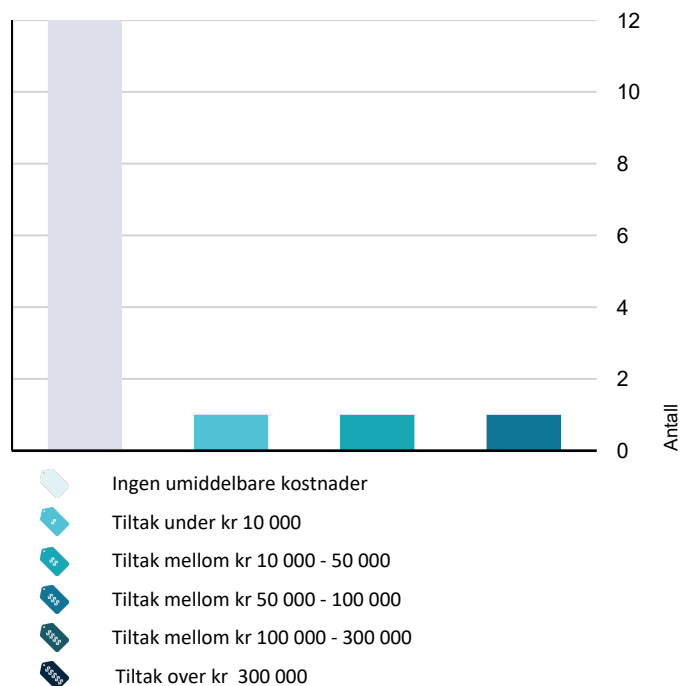
Sammendrag av boligens tilstand

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



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist andre avvik:

Råte i tre vinduer inngangsside og noe råte i belistninger ute.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Forstøtningsmur i bakkant av huset mangler rekkverk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noe dårlig ned mot skiferlagt platting ved inngang, vegg går for nærme her og ved terrasse.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noe småskader i inngangsdør. Terrassedør er tråkk å lukke og den trenger behandling.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sunket litt i ytterkant. Noe råte i rekkverk.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

Noe bom på gulvfliser i gang/hall 1.et. og de er to typer fliser her. Noe skjevheter i panel tak 2.et.
Deler av rom/overflater trenger oppussing.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Endel mose på taket. Noe råte i vindskier.

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

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

! 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](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på overflater.

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fuger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på gulvfliser og varmekabler.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Foreligger ingen dokumentasjon.

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ingen ventilasjon.

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

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

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

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

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

El.skapet står i gang/hall 1.et. 40 amp hovedsikring, 9 kurser. Automatsikringer. Jordfeilbrytere. Jordfeilvarsler. Kurser er merket. Foreligger ingen dokumentasjon. Anbefaler at fagmann sjekker el.anlegget.

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1992

Standard

Eiendommen består av enebolig på 1,5 plan og en frittliggende garasje med bod. Huset er stort sett originalt utvendig. Terrasse i bakkant på ca. 46 m². Bad er sannsynligvis fra ca. 2001. Deler av kjøkken er av nyere dato, sannsynligvis originale skrog.

Vedlikehold

Kledning er stort sett i grei stand, noe dårlig ved inngang. Råte i vinduer på inngangsside. Originalt taktekk med renner og beslag. Litt råte i vinds kier på taket. Litt råte i rekkverk på platting ved inngang og plattingen har sunket litt i ytterkant.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Sutakplater, sløyfer, lekter og betongtakstein. Endel mose på taket. Noe råte i vinds kier.

Vurdering av avvik:

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

Endel mose på taket. Noe råte i vinds kier.

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.

Gjøre rent taket for mose. Bytte vinds kier etter behov.

Nedløp og beslag

TG 2

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. 1 luftehatt. Stigetrinn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

TG 2

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 15 cm mineralull. Liggende kledning, denne er stort sett i grei stand. Noe dårlig ned mot skiferlagt platting ved inngang, vegg går for nærme her og ved terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe dårlig ned mot skiferlagt platting ved inngang, vegg går for nærme her og ved terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Øke avstand fra platting og terrasse. Bytte det som er dårlig i nedkant.

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Saltak. Sutakplater til undertak. Isolert med mineralull. Greit utluftet etter det en kunne se opp fra luken. Konstruksjonen ellers er innelukket så den er ikke sjekket.

Vinduer

TG 3

Vinduer med tolags isolerglass. Noe råte i tre vinduer på inngangsside. Noe tørre/sprukne rammer ellers. Endel trenger behandling. Noe råte belistning ute. Noen er trække, trenger justering. 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 at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Råte i tre vinduer inngangsside og noe råte i belistninger ute.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte vinduer/belistning etter behov. Justere vinduer. Skrape/behandle noen vinduer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Original malt inngangsdør med trelags isolerglass og el.lås, noen småskader i denne. Terrassedør med tolags isolerglass, denne trenger behandling og den er hard å lukke. 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:

Noe småskader i inngangsdør. Terrassedør er tråkk å lukke og den trenger behandling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justere/ordne lås i terrassedør. Behandle terrassedør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Terrasse i bakkant på ca 46 m². Rekkverk med stående bord.

Utvendige trapper

TG 2

Skiferlagt platting og trapp ved inngang. Den har sunket litt i ytterkant. Rekkverk med stående sprett, noe råte i dette. Inngangen er overbygd.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sunket litt i ytterkant. Noe råte i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ordne råte i rekkverk.

INNENDIG

Overflater

TG 2

Tapet, malerstrie, malt tapet og malte vegger. Fliser og laminat på gulv. Takesplater og malt panel i taker. Noe bom på gulvfliser i gang/hall 1.et. og de er to typer fliser her. Noe skjevheter i panel tak 2.et. Deler av rom/overflater trenger oppussing.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe bom på gulvfliser i gang/hall 1.et. og de er to typer fliser her. Noe skjevheter i panel tak 2.et. Deler av rom/overflater trenger oppussing.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pusse opp etter behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskille i tre mellom 1. og 2.et. Betongdekke i 1.et. Jeg oppdaget ingen vesentlige skjevheter eller knirk under befaringen.

Radon

TG 2

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.

Pipe og ildsted

TG 2

Elementpipe. Feieluke i stue, mangler plate under. Peisovn i stue. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsted.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innvendige trapper

TG 1

Tretrapp mellom etasjer. Rekkverk på begge sider.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Dette er sannsynligvis fra ca. 2001. Foreligger ingen dokumentasjon. Badet må brukes med lukket system, det vil si ikke dusjes rett på vegger og gulv som i dag. Fliser på vegger og gulv, takesplater i tak. Dusjkabinett, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk under kabinettet, klarte ikke å sjekke membran i dette. Bra fall på gulv. Varmekabler. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Ikke mulig å bore her.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Fliser på vegger, takesplater i tak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv. Bra fall på gulv. Varmekabler. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på gulvfliser og varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på gulvfliser og varmekabler.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk under kabinettet, klarte ikke å sjekke membran i dette.

Vurdering av avvik:

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

Foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Dusjkabinett, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon i tak, tilluft i dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Malerstrie på vegger, laminat på gulv, takesplater i tak. Innredning med svarte fronter. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Stein benkeplater. Ventilator med mekanisk avtrekk. Fliser mellom over og underskaper. Åpent mot stue.

Avtrekk

TG 1

Ventilator med mekanisk avtrekk.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom 2.et. Malt tapet på vegger, fliser på gulv, malt panel i tak. Wc og innredning med vask. Ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ordne ventilasjon om ønskelig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannrør inne i kobber. Stoppekran ved inntak bad 1.et. og ute ved inngangen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk og stakeluke bak lokk bod 1.et.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon i vinduer.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstank på ca. 200 liter bygd inn i hjørne på badet. Det er sluk her. Ukjent alder på denne.

Andre installasjoner

TG 1

Varmepumpe fra 2015, hadde service 2022 i følge eier.
Varmekabler i gang/hall 1.et. og bad.

Elektrisk anlegg

TG 2

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 gang/hall 1.et. 40 amp hovedsikring, 9 kurser. Automatsikringer. Jordfeilbrytere. Jordfeilvarsler. Kurser er merket. Foreligger ingen dokumentasjon. Anbefaler at fagmann sjekker el.anlegget.

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

Nei

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

Ukjent

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

Nei

4. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Ukjent

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

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

Ja

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

! TG 0

Det blir satt inn nytt 6 kg brannslukningsapparat. Brann/tyveri alarm.

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?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Drenering

! TG IU

Ukjent. Ingen rom under terreng.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Betongdekke i hele 1.et.

Forstøtningsmurer

! TG 3

Forstøtningsmur mot veien og mot nabo på ene siden.

Ny forstøtningsmur i bakkant av huset. Denne mangler rekkverk på toppen, gradering 3 er pga dette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Forstøtningsmur i bakkant av huset mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ordne rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Kommunal vann og kloakk. Sannsynligvis originale plastrør fra huset og ut.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar

Standard

Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. Garasje med bod i bakkant. Betongdekke. Tre og lettklinkerblokker i vegger. Liggende kledning, noe råte i ene hjørne bakkant. Saltak med betongtakstein, renner og nedløp i stål. Leddport i tre med el.åpner. Bod i bakkant.

Vedlikehold

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

114 m²/113 m²

Enebolig: Gang, Kjøkken, Bad, 2 Stuer, 4 Soverom, Toalettrom, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 29 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 4 300 000

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

4 300 000

Konklusjon markedsverdi

4 300 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Harestien 37 ,1615 FREDRIKSTAD 167 m² 1990 4 sov	04-04-2022	6 300 000	6 800 000	0	6 800 000	40 719
2 Ugleveien 3A ,1615 FREDRIKSTAD 100 m² 1992 1 sov	08-03-2021	3 500 000	3 600 000	0	3 600 000	36 000
3 Harestien 27 ,1615 FREDRIKSTAD 168 m² 1990 3 sov	19-09-2021	5 650 000	6 000 000	0	6 000 000	35 714
4 Gunhilds vei 14 ,1614 FREDRIKSTAD 152 m² 1973 4 sov	02-07-2023	5 600 000	5 300 000	0	5 300 000	34 868
5 Rådyrveien 32 ,1615 FREDRIKSTAD 110 m² 1992 4 sov	23-11-2020	3 800 000	3 800 000	0	3 800 000	34 545
6 Rådyrveien 19 ,1615 FREDRIKSTAD 145 m² 1989 3 sov	06-07-2020	4 600 000	4 875 000	0	4 875 000	33 621
7 Rådyrveien 32 ,1615 FREDRIKSTAD 110 m² 1992 4 sov	09-01-2019	3 400 000	3 600 000	0	3 600 000	32 727

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	160 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 260 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 050 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 050 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	76	76	0	Gang/hall, Kjøkken , Bad , Stue , Soverom , Soverom 2	
2. Etasje	38	37	1	Loftstue, Toalettrom , Soverom , Soverom 2	Bod
Sum	114	113	1		

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke sett tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	29	0	29		Garasje , Bod
Sum	29	0	29		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2023	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Tom Cato Gundersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3004 FREDRIKSTAD	212	382		0	377.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rådyrveien 32

Hjemmelshaver

Gundersen Tom Cato

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde. Barnevennlig strøk med liten trafikk. Kort vei til barnehage, barneskole, ungdomsskole og idrettsanlegg. Bussforbindelse til Fredrikstad sentrum i nærheten. Fine turområder. Det kommer ny matbutikk i nærheten.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Dette er ikke sjekket.

Om tomten

Gruset gårdsplass. Plen på to sider, hekk, og noe bed. Forstøtningsmur mot veien, mot nabo og en ny forstøtningsmur i bakkant. Parkering i gårdsplass eller garasje. Liten plass med 5 golfhull i bakkant.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 800 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	18.08.2023		Gjennomgått	5	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OP1069>

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